



**ControlConsulting**

Avaliação e Gestão de Ativos

# 2019

## Laudo de Avaliação

Rua Carolina Machado, nº 478 –  
Sala 202 - Bairro Madureira – Rio  
de Janeiro – RJ.

**Cliente: Universidade do Estado  
do Rio de Janeiro - UERJ**

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.

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

Maio / 2019



**ControlConsulting**

Avaliação e Gestão de Ativos

---



## **Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ**

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na Rua Carolina Machado, nº 478 – Sala 202 - Bairro Madureira - Rio de Janeiro - RJ.

**São Paulo, 20 de maio de 2019.**

São Paulo, 20 de maio de 2019.

À

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

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

Prezados Senhores,

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

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

❏ **Valor de Mercado:**

R\$ 480.719,77 (Quatrocentos e oitenta mil, setecentos e dezenove reais e setenta e sete centavos).

❏ **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 2.484,81 (Dois mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e um centavos).

Atenciosamente,

---

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

---

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

---

**Adriano C. de Matos**  
*Responsável Técnico*  
CREA 5063503510  
*Engenheiro Civil*  
**ControlConsulting**  
*Avaliação e Gestão de Ativos*

## SINOPSE

**BEM AVALIADO:** Localizado na Rua Carolina Machado, nº 478 – Sala 202 - Bairro Madureira - Rio de Janeiro - RJ. O imóvel possui área de 158,85m².

**DATA DA VISTORIA:** 29/04/2015.

**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 maio -19.

## 2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

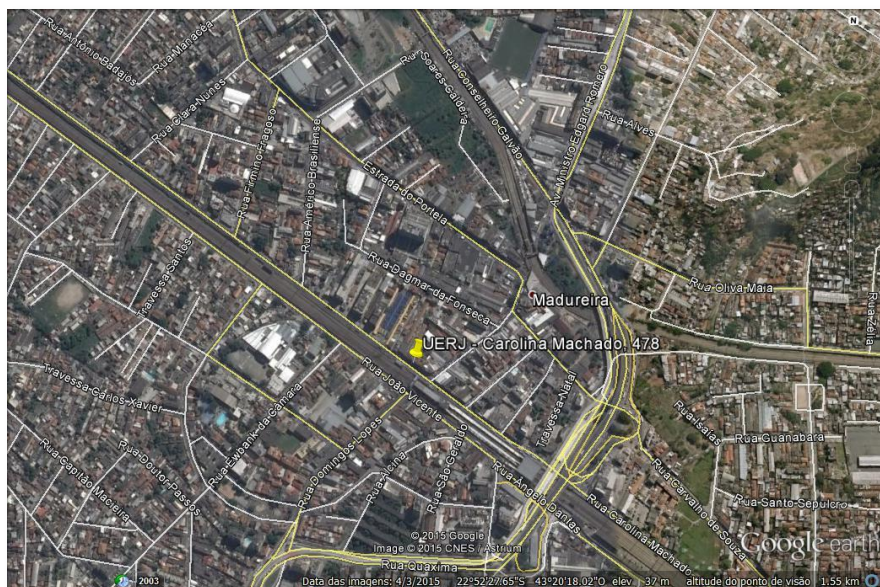
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

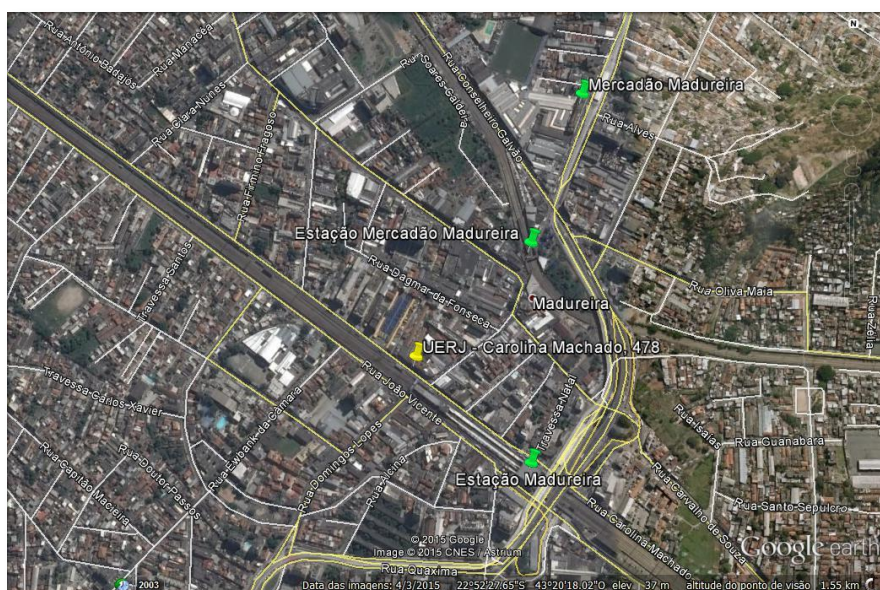
### 3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Carolina Machado, nº 478 – Sala 202 - Bairro Madureira – Rio de Janeiro - RJ.



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 à Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona Incentivada
- X. Áreas Sujeitas à 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: Não

Planta/Croqui: Sim

IPTU: Não

### **3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

Não foi possível identificar os limites e confrontantes, uma vez que a documentação do imóvel não foi disponibilizada.

### **3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO**

O imóvel possui uma área edificada de 111,53m<sup>2</sup>, sendo este composto por salas comerciais.

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

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa lisa com pintura, enquanto que o revestimento do piso é de cerâmica, as janelas e as portas são de madeira e o forro é de gesso.

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

### **3.7 OCUPAÇÃO**

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado.

### 3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 29/04/2015.

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 Custo x Benefício 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 Oferta:* Tende a igualar os tipos de negociações levando em consideração se o imóvel está à venda, se está disponível para venda 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, ocorrida no fechamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

## 6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

### 6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

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

## 6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

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

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

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

Devido as características dos elementos comparativos, o intervalo de ajustes para o conjunto de fatores ficou enquadrado no Grau II de fundamentação. Como esse item é um dos principais determinantes para alcançarmos o grau de fundamentação III, 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\$ 3.026,25	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	345,73	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 136,07	
max	R\$ 3.162,32	
min	R\$ 2.890,18	
% em torno da média	<b>8,993</b>	<30%
<b>Enquadrado no Grau III</b>		

### 6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 15,64	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	2,24	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 0,88	
max	R\$ 16,52	
min	R\$ 14,76	
% em torno da média	<b>11,276</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\$ 3.026,25	
Área total do imóvel (m <sup>2</sup> )		158,85	
Intervalo de arbítrio do avaliador			
	(m <sup>2</sup> )	(Total)	
máximo (+15%)	R\$ 3.480,19	R\$ 552.827,74	
mínimo (-15%)	R\$ 2.572,31	R\$ 408.611,81	
<b>Valor Final</b>	<b>R\$ 480.719,77</b>		
<b>Valor máximo</b>	<b>R\$ 552.827,74</b>		
<b>Valor mínimo</b>	<b>R\$ 408.611,81</b>		

### 7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL			
Valor unitário médio homogeneizado (m <sup>2</sup> )		R\$ 15,64	
Área total do imóvel (m <sup>2</sup> )		158,85	
Intervalo de arbítrio do avaliador			
	(m <sup>2</sup> )	(Total)	
máximo (+15%)	R\$ 17,99	R\$ 2.857,53	
mínimo (-15%)	R\$ 13,30	R\$ 2.112,09	
<b>Valor Final</b>	<b>R\$ 2.484,81</b>		
<b>Valor máximo</b>	<b>R\$ 2.857,53</b>		
<b>Valor mínimo</b>	<b>R\$ 2.112,09</b>		

## 8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 39 (trinta e nove) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 20 de maio de 2019.

---

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


---

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

---

**Adriano C. de Matos**  
*Responsável Técnico*  
CREA 5063503510  
*Engenheiro Civil*  
**ControlConsulting**  
*Avaliação e Gestão de Ativos*

## ANEXO 1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

	
<b>Roll de acesso</b>	<b>Vista interna</b>
	
<b>Vista interna</b>	<b>Vista interna</b>
	
<b>Vista interna</b>	<b>Vista interna</b>



**Vista interna**



**Vista interna**



**Vista interna**



**Vista interna**

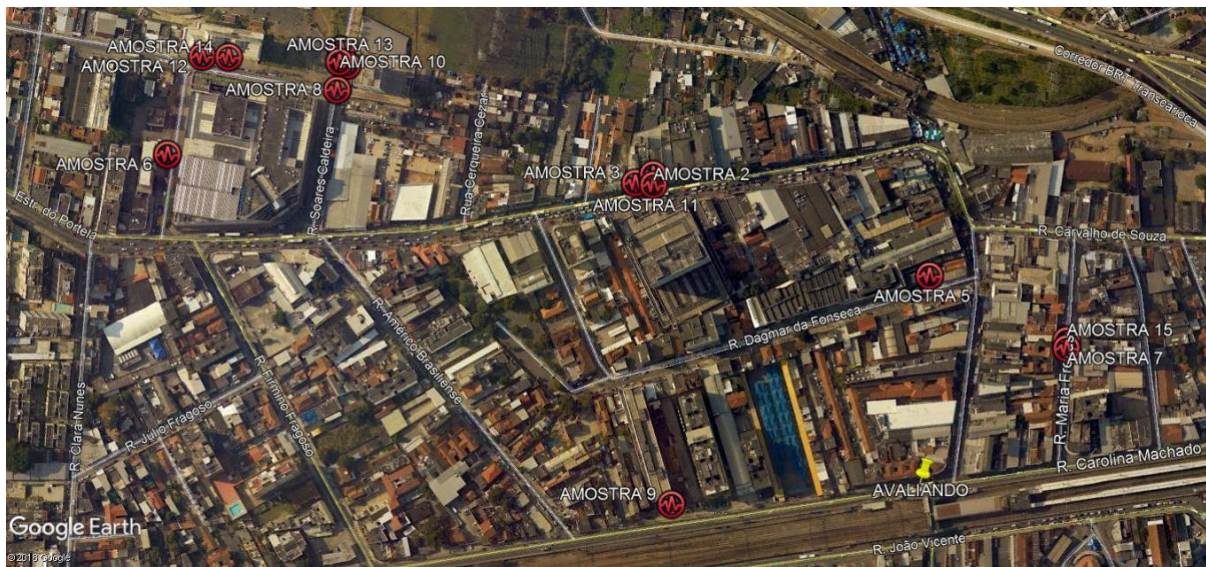


**Vista interna**



**Vista interna**

## ANEXO 2 MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE MERCADO



## ANEXO 3 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS												
<b>AMOSTRA 01</b>												
Endereço:		Estrada do Portela, 99 - Madureira										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		35										
Valor solicitado (R\$):		195.000,00		Valor/m² (R\$):		5.571,43		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/> x    201 - 500 metros		Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x    Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)		<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		<input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x    Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno		<input checked="" type="checkbox"/> (x) Regular <input type="checkbox"/> ( ) Irregular		Fator Transposição:		2709,59
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> ( )Residencial <input checked="" type="checkbox"/> (x)Comercial <input type="checkbox"/> ( )Industrial <input type="checkbox"/> ( )Rural <input type="checkbox"/> ( )Misto		Tipo Construção:				<input type="checkbox"/> ( )Casa <input checked="" type="checkbox"/> (x)Sala <input type="checkbox"/> ( )Armazém <input type="checkbox"/> ( )Prédio		Idade Aparente (em anos):		35		
Conservação (assinalar "X")						Observações						
a		- Novo		<input type="checkbox"/> e		- Reparos simples		<a href="http://www.ideal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-avda-RS19500-uf-2433708617-4-mpba">http://www.ideal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-avda-RS19500-uf-2433708617-4-mpba</a>				
b		- Entre novo e regular		<input checked="" type="checkbox"/> x		- Entre reparos simples e importantes						
c		- Regular		<input type="checkbox"/> g		- Reparos importantes						
d		- Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> h		- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		viva real				Telefone de Contato:		(21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955				
<b>AMOSTRA 02</b>												
Endereço:		Estrada do Portela, 99 - Madureira										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		35										
Valor solicitado (R\$):		180.000,00		Valor/m² (R\$):		5.142,86		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/> x    201 - 500 metros		Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x    Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)		<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		<input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x    Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno		<input checked="" type="checkbox"/> (x) Regular <input type="checkbox"/> ( ) Irregular		Fator Transposição:		2709,59
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> ( )Residencial <input checked="" type="checkbox"/> (x)Comercial <input type="checkbox"/> ( )Industrial <input type="checkbox"/> ( )Rural <input type="checkbox"/> ( )Misto		Tipo Construção:				<input type="checkbox"/> ( )Casa <input checked="" type="checkbox"/> (x)Sala <input type="checkbox"/> ( )Armazém <input type="checkbox"/> ( )Prédio		Idade Aparente (em anos):		35		
Conservação (assinalar "X")						Observações						
a		- Novo		<input checked="" type="checkbox"/> x		- Reparos simples		<a href="http://www.ideal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-avda-RS19000-uf-2432887057-4-mpba">http://www.ideal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-avda-RS19000-uf-2432887057-4-mpba</a>				
b		- Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> f		- Entre reparos simples e importantes						
c		- Regular		<input type="checkbox"/> g		- Reparos importantes						
d		- Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> h		- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		viva real				Telefone de Contato:		(21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955				
<b>AMOSTRA 03</b>												
Endereço:		Estrada do Portela, 99 (Sala 629 Polo I) - Madureira										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		35										
Valor solicitado (R\$):		180.000,00		Valor/m² (R\$):		5.142,86		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		<input checked="" type="checkbox"/> x    201 - 500 metros		Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> x    Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%)		<input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		<input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> x    Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno		<input checked="" type="checkbox"/> (x) Regular <input type="checkbox"/> ( ) Irregular		Fator Transposição:		2709,59
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> ( )Residencial <input checked="" type="checkbox"/> (x)Comercial <input type="checkbox"/> ( )Industrial <input type="checkbox"/> ( )Rural <input type="checkbox"/> ( )Misto		Tipo Construção:				<input type="checkbox"/> ( )Casa <input checked="" type="checkbox"/> (x)Sala <input type="checkbox"/> ( )Armazém <input type="checkbox"/> ( )Prédio		Idade Aparente (em anos):		35		
Conservação (assinalar "X")						Observações						
a		- Novo		<input checked="" type="checkbox"/> x		- Reparos simples		<a href="http://www.ideal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-avda-RS19000-uf-2710564817-4-mpba">http://www.ideal.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-avda-RS19000-uf-2710564817-4-mpba</a>				
b		- Entre novo e regular		<input type="checkbox"/> f		- Entre reparos simples e importantes						
c		- Regular		<input type="checkbox"/> g		- Reparos importantes						
d		- Entre regular e reparos simples		<input type="checkbox"/> h		- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		viva real				Telefone de Contato:		(21) 3816-7840 ou (21) 3816-7800				



AMOSTRA 04											
Endereço:		Rua Soares Caldeira, 142									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		32									
Valor solicitado (R\$):		195.000,00		Valor/m² (R\$):		6.093,75		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:		2305,56	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):				30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="http://rg.lix.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/na-comercial-a-venta-em-madureira-co-de-janeiro-cool-em0015-416330923?rnc=sala-comercial&amp;trpa=1&amp;trcr=14">http://rg.lix.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/na-comercial-a-venta-em-madureira-co-de-janeiro-cool-em0015-416330923?rnc=sala-comercial&amp;trpa=1&amp;trcr=14</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):		gilberto				Telefone de Contato:		21 964688600			
AMOSTRA 05											
Endereço:		Rua Dagmar da Fonseca, 17 - Madureira - cob 01									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27									
Valor solicitado (R\$):		65.000,00		Valor/m² (R\$):		2.407,41		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 101 - 200 metros		201 - 500 metros				Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		3943,97	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):				45	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x e		- Reparos simples		<a href="http://rg.lix.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/na-comercial-a-venta-em-madureira-co-de-janeiro-cool-em0015-416330923?rnc=sala-comercial&amp;trpa=1&amp;trcr=14">http://rg.lix.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/na-comercial-a-venta-em-madureira-co-de-janeiro-cool-em0015-416330923?rnc=sala-comercial&amp;trpa=1&amp;trcr=14</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):		barbosa moares				Telefone de Contato:		21 982815926			
AMOSTRA 06											
Endereço:		Rua Guarapari - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		18									
Valor solicitado (R\$):		75.000,00		Valor/m² (R\$):		4.166,67		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:		2262,57	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):				35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="http://rg.lix.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/na-comercial-a-venta-em-madureira-co-de-janeiro-cool-em0015-416330923?rnc=sala-comercial&amp;trpa=1&amp;trcr=14">http://rg.lix.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/na-comercial-a-venta-em-madureira-co-de-janeiro-cool-em0015-416330923?rnc=sala-comercial&amp;trpa=1&amp;trcr=14</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):		nova época				Telefone de Contato:		21 35045900			



AMOSTRA 07													
Endereço:		Rua Maria Freitas											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		30											
Valor solicitado (R\$):		65.000,00		Valor/m² (R\$):		2.166,67		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido			
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		<input checked="" type="checkbox"/> 101 - 200 metros <input type="checkbox"/> 201 - 500 metros		Acima de 500 metros							
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%) <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		<input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10%							
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		3535,51			
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		50					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="http://www.rij.ri.com.br/rio-de-janeiro-regiao/comercio-e-industria/ribo-a-venha-em-madureira-rio-de-janeiro-com-30m2-1830988111">http://www.rij.ri.com.br/rio-de-janeiro-regiao/comercio-e-industria/ribo-a-venha-em-madureira-rio-de-janeiro-com-30m2-1830988111</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):		nova época				Telefone de Contato:		21 35045900					
AMOSTRA 08													
Endereço:		Rua Soares Caldeira											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		21											
Valor solicitado (R\$):		110.000,00		Valor/m² (R\$):		5.238,10		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido			
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		<input type="checkbox"/> 101 - 200 metros <input checked="" type="checkbox"/> 201 - 500 metros		Acima de 500 metros							
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%) <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		<input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10%							
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2305,56			
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		35					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="http://www.zaimoveis.com.br/oferta/veenda-comercio-e-industria/rua-soares-caldeira-rio-de-janeiro-21m2-1446009?pagina=2">http://www.zaimoveis.com.br/oferta/veenda-comercio-e-industria/rua-soares-caldeira-rio-de-janeiro-21m2-1446009?pagina=2</a>					
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes							
c		- Regular		g		- Reparos importantes							
x		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		imodata				Telefone de Contato:		21 38167800					
AMOSTRA 09													
Endereço:		Rua Carolina Machado, 560 - Madureira											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		25											
Valor solicitado (R\$):		140.000,00		Valor/m² (R\$):		5.600,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido			
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		<input type="checkbox"/> 101 - 200 metros <input checked="" type="checkbox"/> 201 - 500 metros		Acima de 500 metros							
Topografia do terreno:		<input checked="" type="checkbox"/> Plano		<input type="checkbox"/> Inclinado (5%) <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%)		<input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10%							
Localização do terreno em relação a rua:		<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra		<input type="checkbox"/> Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		3228,7			
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		40					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="http://www.rij.ri.com.br/rio-de-janeiro-regiao/comercio-e-industria/madureira-rio-de-janeiro-comercio-e-industria-25m2-1830988111">http://www.rij.ri.com.br/rio-de-janeiro-regiao/comercio-e-industria/madureira-rio-de-janeiro-comercio-e-industria-25m2-1830988111</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):		tostao imóveis				Telefone de Contato:		21 970273061					





AMOSTRA 10											
Endereço:		Rua Soares Caldeira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		24									
Valor solicitado (R\$):		89.000,00		Valor/m² (R\$):		3.708,33		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:		2305,56	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zaimoveis.com.br/lojas/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-com-garagem-24m2-venda-23890004-10387503v7-vc-ht-a">https://www.zaimoveis.com.br/lojas/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-com-garagem-24m2-venda-23890004-10387503v7-vc-ht-a</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):		m/s imóveis				Telefone de Contato:		21 964480674			
AMOSTRA 11											
Endereço:		Estrada Portela, Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		165.000,00		Valor/m² (R\$):		4.714,29		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros				Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zaimoveis.com.br/lojas/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-35m2-venda-1650004-10387503v7-vc-ht-a">https://www.zaimoveis.com.br/lojas/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-35m2-venda-1650004-10387503v7-vc-ht-a</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):		imoveis madureira				Telefone de Contato:		21 24503361			
AMOSTRA 12											
Endereço:		Rua Antonio de Abreu									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		89.000,00		Valor/m² (R\$):		2.966,67		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1552,09	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio				Idade Aparente (em anos):		10			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zaimoveis.com.br/lojas/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-30m2-venda-890004-10387503v7-vc-ht-a">https://www.zaimoveis.com.br/lojas/sala-comercial-madureira-zona-portela-rio-de-janeiro-30m2-venda-890004-10387503v7-vc-ht-a</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):		sérgio pinto				Telefone de Contato:		21 999212504			



AMOSTRA 13											
Endereço:		Rua Soares Caldeira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27									
Valor solicitado (R\$):		100.000,00		Valor/m² (R\$):		3.703,70		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> 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 ( ) Irregular		Fator Transposição:		2305,56	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		25			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdetalheconjunto-comercial-sala-com-quadra-em-zona-porta-de-janeiro-4-27m2/ID:217267547/?page=detalhe-3">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdetalheconjunto-comercial-sala-com-quadra-em-zona-porta-de-janeiro-4-27m2/ID:217267547/?page=detalhe-3</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):		conac adm de imóveis				Telefone de Contato:		21 23031766			
AMOSTRA 14											
Endereço:		Rua Antonio de Abreu									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		36									
Valor solicitado (R\$):		130.000,00		Valor/m² (R\$):		3.611,11		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> 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 ( ) Irregular		Fator Transposição:		1552,09	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		20			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdetalheconjunto-comercial-sala-com-quadra-em-zona-porta-de-janeiro-4-36m2/ID:217268547/?page=detalhe-3">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdetalheconjunto-comercial-sala-com-quadra-em-zona-porta-de-janeiro-4-36m2/ID:217268547/?page=detalhe-3</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):		gerônimo soares				Telefone de Contato:		21 988218404			
AMOSTRA 15											
Endereço:		Rua Maria Freitas - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		25									
Valor solicitado (R\$):		60.000,00		Valor/m² (R\$):		2.400,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> x <input type="checkbox"/> 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 ( ) Irregular		Fator Transposição:		3535,51	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		50			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
		a - Novo		e - Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdetalheconjunto-comercial-sala-com-quadra-em-zona-porta-de-janeiro-25m2-vecid-R\$60000-Id:2437163797?_w=full">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/verdetalheconjunto-comercial-sala-com-quadra-em-zona-porta-de-janeiro-25m2-vecid-R\$60000-Id:2437163797?_w=full</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):		viva real				Telefone de Contato:		21 35596700			

## ANEXO 4 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

Área do Imóvel (m²)	DADOS DO AVALIANDO										BENEFÍCIOS																													
	158,85	F topografia	1,00	F transposição	2,121,13	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	d	Fator K	0,4980																									
Amstras	ELEMENTOS COMPARATIVOS					Fca					Ftp					Ft					Fesquina					Fv					Fm					Fk				
	Valor de Mercado	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Exponente	% Exponente	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\$ 185.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.571,43	0,125	77,97%	0,83	0,22	1,00	2.709,59	1,00	35	300	58	f	0,3820	0,2																							
2	R\$ 180.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.142,86	0,125	77,97%	0,83	0,22	1,00	2.709,59	1,00	35	300	58	e	0,4440	0,2																							
3	R\$ 180.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.142,86	0,125	77,97%	0,83	0,22	1,00	2.709,59	1,00	35	300	58	e	0,4440	0,2																							
4	R\$ 185.000,00	32,00	0,90	R\$ 6.093,75	0,125	79,88%	0,82	0,20	1,00	2.305,56	1,00	30	360	50	d	0,5740	0,2																							
5	R\$ 85.000,00	27,00	0,90	R\$ 2.407,41	0,125	83,00%	0,80	0,17	1,00	3.943,97	1,00	45	180	75	e	0,2815	0,2																							
6	R\$ 75.000,00	18,00	0,90	R\$ 4.166,67	0,125	86,67%	0,76	0,11	1,00	2.262,57	1,00	35	300	58	f	0,3820	0,2																							
7	R\$ 85.000,00	30,00	0,90	R\$ 2.166,67	0,125	81,11%	0,81	0,19	1,00	3.535,51	1,00	50	120	83	f	0,1610	0,2																							
8	R\$ 110.000,00	21,00	0,90	R\$ 5.238,10	0,125	86,78%	0,78	0,13	1,00	2.305,56	1,00	35	300	58	d	0,4880	0,2																							
9	R\$ 140.000,00	25,00	0,90	R\$ 5.600,00	0,125	84,26%	0,79	0,16	1,00	3.229,70	1,00	40	240	66	e	0,3700	0,2																							
10	R\$ 80.000,00	24,00	0,90	R\$ 3.783,33	0,125	84,89%	0,79	0,15	1,00	2.305,56	1,00	40	240	66	c	0,4410	0,2																							
11	R\$ 185.000,00	35,00	0,90	R\$ 4.714,29	0,125	77,97%	0,83	0,22	1,00	2.709,59	1,00	40	240	66	d	0,4150	1,2																							
12	R\$ 80.000,00	30,00	0,90	R\$ 2.666,67	0,125	81,11%	0,81	0,19	1,00	1.552,09	1,00	10	600	16	c	0,8840	2,2																							
13	R\$ 100.000,00	27,00	0,90	R\$ 3.703,70	0,125	83,00%	0,80	0,17	1,00	2.305,56	1,00	25	420	41	c	0,6885	3,2																							
14	R\$ 130.000,00	36,00	0,90	R\$ 3.611,11	0,125	77,34%	0,83	0,23	1,00	1.552,09	1,00	20	480	33	c	0,7610	4,2																							
15	R\$ 60.000,00	25,00	0,90	R\$ 2.400,00	0,125	84,26%	0,79	0,16	1,00	3.535,51	1,00	50	120	83	c	0,2345	5,2																							



RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO										
Amostras	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Oferta	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Beneficiárias	Total dos Fatores	Valor Unitário Vu (m²)	
1	R\$ 5.571,43	0,90	0,83	0,78	1,00	1,00	1,38	0,89	R\$ 4.937,61	
2	R\$ 5.142,86	0,90	0,83	0,78	1,00	1,00	1,12	0,63	R\$ 3.251,15	
3	R\$ 5.142,86	0,90	0,83	0,78	1,00	1,00	1,12	0,63	R\$ 3.251,15	
4	R\$ 6.093,75	0,90	0,82	0,92	1,00	1,00	0,87	0,51	R\$ 3.084,08	
5	R\$ 2.407,41	0,90	0,80	0,54	1,00	1,00	1,77	1,01	R\$ 2.427,18	
6	R\$ 4.166,67	0,90	0,76	0,94	1,00	1,00	1,00	0,60	R\$ 2.496,63	
7	R\$ 2.166,67	0,90	0,81	0,60	1,00	1,00	2,25	1,57	R\$ 3.391,42	
8	R\$ 5.238,10	0,90	0,78	0,92	1,00	1,00	1,00	0,60	R\$ 3.124,67	
9	R\$ 5.600,00	0,90	0,79	0,66	1,00	1,00	1,20	0,55	R\$ 3.083,32	
10	R\$ 3.708,33	0,90	0,79	0,92	1,00	1,00	1,13	0,74	R\$ 2.739,90	
11	R\$ 4.714,29	0,90	0,83	0,78	1,00	1,00	1,20	0,71	R\$ 3.349,72	
12	R\$ 2.966,67	0,90	0,81	1,37	1,00	1,00	0,56	0,64	R\$ 1.904,31	
13	R\$ 3.703,70	0,90	0,80	0,92	1,00	1,00	0,72	0,34	R\$ 1.276,38	
14	R\$ 3.611,11	0,90	0,83	1,37	1,00	1,00	0,65	0,75	R\$ 2.714,38	
15	R\$ 2.400,00	0,90	0,79	0,60	1,00	1,00	2,12	1,42	R\$ 3.401,40	

TRATAMENTO ESTATÍSTICO			Valor Unitário Saneado(m²)
Saneamento das Amostras			
Nº Elementos	15		-
Somatório	R\$ 44.433,29		R\$ 3.251,15
Média aritmética	R\$ 2.962,22		R\$ 3.251,15
Limite superior (+30 %)	R\$ 3.850,89		R\$ 3.084,08
Limite inferior (-30 %)	R\$ 2.073,55		R\$ 2.427,18
			R\$ 2.496,63
			R\$ 3.391,42
			R\$ 3.124,67
			R\$ 3.083,32
			R\$ 2.739,90
			R\$ 3.349,72
			-
			-
			R\$ 2.714,38
			R\$ 3.401,40

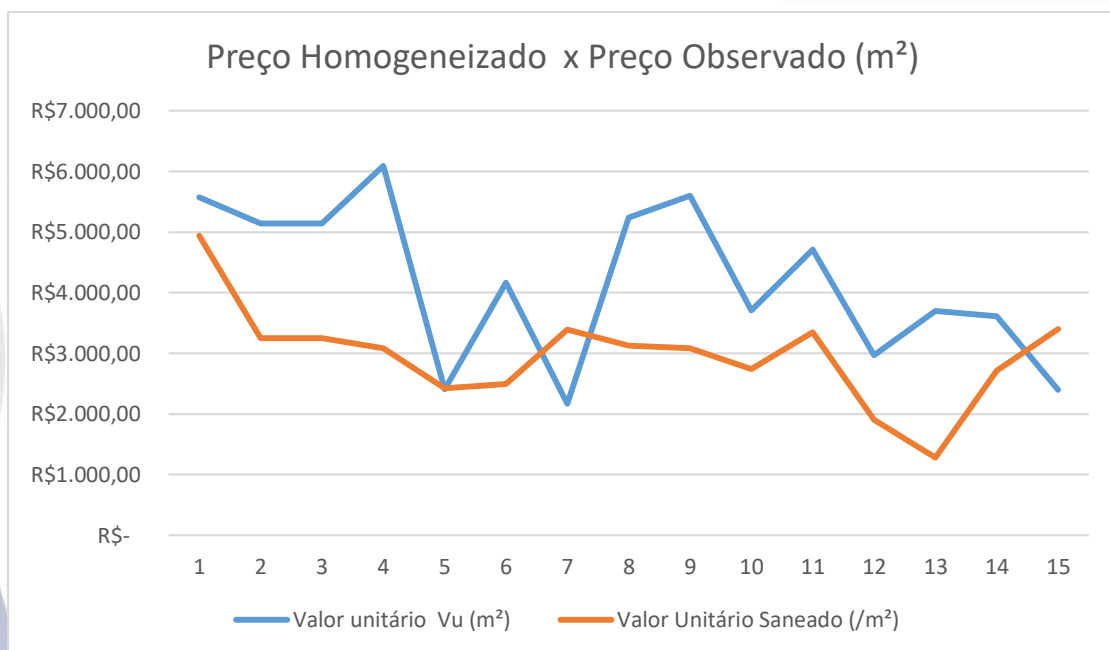


MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	3.026,25	média saneada
lim sup.	R\$	3.934,12	lim superior
lim inf.	R\$	2.118,37	lim inferior
DesvPad		345,73	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	1295,13	345,73
Média	R\$ 4.175,59	R\$ 3.026,25
Coefficiente de Variação	31,02%	11,42%

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
158,85	R\$ 3.026,25	R\$ 480.719,77

Amostras	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
1	R\$ 5.571,43	R\$ 4.937,61
2	R\$ 5.142,86	R\$ 3.251,15
3	R\$ 5.142,86	R\$ 3.251,15
4	R\$ 6.093,75	R\$ 3.084,08
5	R\$ 2.407,41	R\$ 2.427,18
6	R\$ 4.166,67	R\$ 2.496,63
7	R\$ 2.166,67	R\$ 3.391,42
8	R\$ 5.238,10	R\$ 3.124,67
9	R\$ 5.600,00	R\$ 3.083,32
10	R\$ 3.708,33	R\$ 2.739,90
11	R\$ 4.714,29	R\$ 3.349,72
12	R\$ 2.966,67	R\$ 1.904,31
13	R\$ 3.703,70	R\$ 1.276,38
14	R\$ 3.611,11	R\$ 2.714,38
15	R\$ 2.400,00	R\$ 3.401,40







## ANEXO 6 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
<b>AMOSTRA 01</b>											
Endereço:		Travessa Almerinda Freitas, 43									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		20									
Valor solicitado (R\$):		600,00		Valor/m² (R\$):		30,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2259,93	
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="http://www.zapimoveis.com.br/oferta/valor-comparto-comercial-saba-madureira-zona-norte-rj-de-janeiro-120m2/ID-187544">http://www.zapimoveis.com.br/oferta/valor-comparto-comercial-saba-madureira-zona-norte-rj-de-janeiro-120m2/ID-187544</a>			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
x		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zap Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 3813-3838			
<b>AMOSTRA 02</b>											
Endereço:		Rua Carolina Machado									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		60									
Valor solicitado (R\$):		1.500,00		Valor/m² (R\$):		25,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2828,57	
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		<a href="http://www.zapimoveis.com.br/oferta/valor-comparto-comercial-saba-madureira-zona-norte-rj-de-janeiro-120m2/ID-1889341">http://www.zapimoveis.com.br/oferta/valor-comparto-comercial-saba-madureira-zona-norte-rj-de-janeiro-120m2/ID-1889341</a>	
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zap Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 96471-5103			
<b>AMOSTRA 03</b>											
Endereço:		Rua Carvalho de Souza									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		20									
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		35,00		Tipo de Negócio:		<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2431,37	
Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial <input checked="" type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		37			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="http://www.zapimoveis.com.br/oferta/valor-comparto-comercial-saba-madureira-zona-norte-rj-de-janeiro-120m2/ID-21189741">http://www.zapimoveis.com.br/oferta/valor-comparto-comercial-saba-madureira-zona-norte-rj-de-janeiro-120m2/ID-21189741</a>			
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
x		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zap Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 2450-2142			



AMOSTRA 04													
Endereço:		Estrada do Portela, 29 - Madureira											
Cidade:		Rio de Janeiro								Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30											
Valor solicitado (R\$):		650,00		Valor/m² (R\$):		21,67		Tipo de Negócio:		x Oferta		Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros					
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%					
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2709,59			
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio						Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="http://www.viva-real.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-30m2-aluguel-RS650-td-90620827-4-spm3a">http://www.viva-real.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-30m2-aluguel-RS650-td-90620827-4-spm3a</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):		Viva Real						Telefone de Contato:		(21) 3899-6328 ou (21) 99767-5609			
AMOSTRA 05													
Endereço:		Estrada do Portela, 99 - Madureira											
Cidade:		Rio de Janeiro								Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35											
Valor solicitado (R\$):		800,00		Valor/m² (R\$):		22,86		Tipo de Negócio:		x Oferta		Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros					
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%					
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2709,59			
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio						Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="http://www.viva-real.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-aluguel-RS800-td-24317893467-4-spm3a">http://www.viva-real.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-aluguel-RS800-td-24317893467-4-spm3a</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):		Viva Real						Telefone de Contato:		(21) 3399-0619 ou (21) 97908-9955			
AMOSTRA 06													
Endereço:		Rua Carolina Machado											
Cidade:		Rio de Janeiro								Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		29											
Valor solicitado (R\$):		800,00		Valor/m² (R\$):		27,59		Tipo de Negócio:		x Oferta		Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		x 0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros					
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%					
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2828,57			
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio						Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="http://www.zapimoveis.com.br/offer/saluguel-comparto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rs2828-td-21170018/0paginasdefila1">http://www.zapimoveis.com.br/offer/saluguel-comparto-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rs2828-td-21170018/0paginasdefila1</a>					
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes							
x c		- Regular		g		- Reparos importantes							
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Zap Imóveis						Telefone de Contato:		(21) 2450-2142			





AMOSTRA 07											
Endereço:		Estrada do Portela N° 99 Sala 1003									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		35									
Valor solicitado (R\$):		1.000,00		Valor/m² (R\$):		28,57		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2709,59	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vivareal.com.br/immob/sala-comercial-1-quartos-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-aluguel-R\$1000-00-2442000977-#penha">https://www.vivareal.com.br/immob/sala-comercial-1-quartos-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-35m2-aluguel-R\$1000-00-2442000977-#penha</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):		Viva Real				Telefone de Contato:		(21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955			
AMOSTRA 08											
Endereço:		Rua Conselheiro Galvão, 58 - Madureira									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		34									
Valor solicitado (R\$):		500,00		Valor/m² (R\$):		14,71		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1489,78	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.vivareal.com.br/immob/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-34m2-aluguel-R\$500-00-10987198947-#penha">https://www.vivareal.com.br/immob/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-34m2-aluguel-R\$500-00-10987198947-#penha</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):		Viva Real				Telefone de Contato:		(21) 2252-0323 ou (21) 99948-6586			
AMOSTRA 09											
Endereço:		Rua Carvalho de Souza									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		32									
Valor solicitado (R\$):		2.500,00		Valor/m² (R\$):		78,13		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2431,37	
Uso Predominante da Região: ( ) Residencial ( x ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/ufmg/ufmg-ufmg-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-32m2-2442000977-#penha">https://www.zapimoveis.com.br/ufmg/ufmg-ufmg-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-32m2-2442000977-#penha</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):						Telefone de Contato:		(21) 2450-2142			



AMOSTRA 10											
Endereço:		Rua Carolina Machado,560									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		23,33		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2828,57	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-cocorunjo-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-1130m2-ID-22797915/">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-cocorunjo-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-1130m2-ID-22797915/</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):		BNIRJ				Telefone de Contato:		(21) 98476-8627			
AMOSTRA 11											
Endereço:		Rua Carolina Machado									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		600,00		Valor/m² (R\$):		20,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2828,57	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		45			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-cocorunjo-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-1130m2-ID-1888305/?page=detalhe-1">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-cocorunjo-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-1130m2-ID-1888305/?page=detalhe-1</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):						Telefone de Contato:		(21) 96471-5103			
AMOSTRA 12											
Endereço:		Rua Dagmar da Fonseca, 176									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		195									
Valor solicitado (R\$):		5.000,00		Valor/m² (R\$):		25,64		Tipo de Negócio:		x Oferta Alugado	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2431,37	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( ) Casa ( x ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio				Idade Aparente (em anos):		35			
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples		<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-cocorunjo-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-1130m2-ID-21199630/?page=detalhe-2">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-cocorunjo-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-1130m2-ID-21199630/?page=detalhe-2</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):		OSMAR MENDES IMÓVEIS				Telefone de Contato:		21) 2489-5190 ou (21) 2489-5191			



AMOSTRA 13												
Endereço:		Rua Carolina Machado										
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		37										
Valor solicitado (R\$):		500,00		Valor/m² (R\$):		13,51		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Alugado
Distância do Imóvel Avaliando:		x	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2828,57		
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):		45			
Conservação (assinalar "X")						Observações						
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-conjuntos-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-37m2/ID-21169203/?paginaoferta=1">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-conjuntos-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-37m2/ID-21169203/?paginaoferta=1</a>						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
	c	- Regular		g	- Reparos importantes							
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Telefone de Contato: (21) 2450-2142										
AMOSTRA 14												
Endereço:		Rua Maria Lópes, 442 - Madureira										
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		98										
Valor solicitado (R\$):		1.400,00		Valor/m² (R\$):		14,29		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Alugado
Distância do Imóvel Avaliando:			0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		1611,56		
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações						
	a	- Novo		e	- Reparos simples	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-98m2/aluguel/ID-1400141049518077?x=samba">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-98m2/aluguel/ID-1400141049518077?x=samba</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):		Telefone de Contato: (21) 3350-8578 ou (21) 99706-6716										
AMOSTRA 15												
Endereço:		Estrada do Portela										
Cidade:		Rio de Janeiro							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30										
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		23,33		Tipo de Negócio:		x	Oferta	Alugado
Distância do Imóvel Avaliando:			0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:		x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular		Fator Transposição:		2709,59		
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( x )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: ( )Casa ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):		30			
Conservação (assinalar "X")						Observações						
	a	- Novo		e	- Reparos simples	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-conjuntos-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-30m2/ID-21802273/?paginaoferta=2">https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-conjuntos-comercial-sala-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-30m2/ID-21802273/?paginaoferta=2</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):		Telefone de Contato: (21) 98476-8627										

## ANEXO 7 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																																		
Área do Imóvel (m²)	150,85	F topografia	1,00	F transposição	2,1213	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	d	Fator K	0,4930																			
																DADOS DO AVALIANDO					BENEFÍCIARIAS													
Amostras	Valor de aluguel	ELEMENTOS COMPARATIVOS					Fca					Flop					FI					Fe					Vida útil (ênos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R	
		Área (m²)	Olera	Valor Unitário Imóvel (R\$)	Exponente	% Exponente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina	Esquina								Esquina
1	R\$ 600,00	20,00	0,90	R\$ 27,00	0,125	87,4%	0,77	0,13	1,00	2,259,93	1,00	60	35	0,4990	0,2																			
2	R\$ 1.500,00	60,00	0,90	R\$ 22,50	0,125	62,2%	0,88	0,38	1,00	2,828,57	1,00	60	40	0,3700	0,2																			
3	R\$ 700,00	20,00	0,90	R\$ 31,50	0,125	87,4%	0,77	0,13	1,00	2,451,37	1,00	60	37	0,4920	0,2																			
4	R\$ 650,00	30,00	0,90	R\$ 19,50	0,125	81,1%	0,81	0,19	1,00	2,708,59	1,00	60	40	0,4150	0,2																			
5	R\$ 800,00	35,00	0,90	R\$ 20,57	0,125	77,9%	0,83	0,22	1,00	2,708,59	1,00	60	40	0,4150	0,2																			
6	R\$ 800,00	29,00	0,90	R\$ 24,83	0,125	81,7%	0,81	0,18	1,00	2,828,57	1,00	60	30	0,6090	0,2																			
7	R\$ 1.000,00	35,00	0,90	R\$ 25,71	0,125	77,9%	0,83	0,22	1,00	2,708,59	1,00	60	40	0,4410	0,2																			
8	R\$ 500,00	34,00	0,90	R\$ 13,24	0,125	78,6%	0,82	0,21	1,00	1,488,78	1,00	60	30	0,6090	0,2																			
9	R\$ 2.500,00	32,00	0,90	R\$ 70,31	0,125	79,8%	0,82	0,20	1,00	2,451,37	1,00	60	30	0,5740	0,2																			
10	R\$ 700,00	30,00	0,90	R\$ 21,00	0,125	81,1%	0,81	0,19	1,00	2,828,57	1,00	60	40	0,4150	0,2																			
11	R\$ 600,00	30,00	0,90	R\$ 18,00	0,125	81,1%	0,81	0,19	1,00	2,828,57	1,00	60	45	0,3350	1,2																			
12	R\$ 5.000,00	195,00	0,90	R\$ 23,08	0,250	22,7%	1,05	1,23	1,00	2,451,37	1,00	60	35	0,5280	2,2																			
13	R\$ 500,00	37,00	0,90	R\$ 12,16	0,125	76,7%	0,83	0,23	1,00	2,828,57	1,00	60	45	0,2815	3,2																			
14	R\$ 1.400,00	98,00	0,90	R\$ 12,86	0,125	38,3%	0,94	0,62	1,00	1,611,56	1,00	60	30	0,6090	4,2																			
15	R\$ 700,00	30,00	0,90	R\$ 21,00	0,125	81,1%	0,81	0,19	1,00	2,708,59	1,00	60	30	0,5740	5,2																			



RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO											TRATAMENTO ESTATÍSTICO	
Amostras	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator Oferta	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquiua Fe	Fator Conservação das Benefeitorias	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)	Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
1	R\$ 27.00	0,90	0,77	0,94	1,00	1,00	1,00	0,61	R\$ 16,48	Nº Elementos	15	R\$ 16,48
2	R\$ 22,50	0,90	0,89	0,75	1,00	1,00	1,35	0,88	R\$ 19,83	Somatório	R\$ 234,41	R\$ 19,83
3	R\$ 31,50	0,90	0,77	0,87	1,00	1,00	1,01	0,56	R\$ 17,53	Média aritmética	R\$ 15,63	R\$ 17,53
4	R\$ 19,50	0,90	0,81	0,78	1,00	1,00	1,20	0,69	R\$ 13,55	Limite superior (+30%)	R\$ 20,32	R\$ 13,55
5	R\$ 20,57	0,90	0,83	0,78	1,00	1,00	1,20	0,71	R\$ 14,62	Limite inferior (-30%)	R\$ 10,94	R\$ 14,62
6	R\$ 24,83	0,90	0,81	0,75	1,00	1,00	0,82	0,28	R\$ 6,86			
7	R\$ 25,71	0,90	0,83	0,78	1,00	1,00	1,13	0,64	R\$ 16,45			R\$ 16,45
8	R\$ 13,24	0,90	0,82	1,42	1,00	1,00	0,82	0,97	R\$ 12,79			R\$ 12,79
9	R\$ 70,31	0,90	0,82	0,87	1,00	1,00	0,87	0,46	R\$ 32,24			
10	R\$ 21,00	0,90	0,81	0,75	1,00	1,00	1,20	0,66	R\$ 13,90			R\$ 13,90
11	R\$ 18,00	0,90	0,81	0,75	1,00	1,00	1,49	0,95	R\$ 17,07			R\$ 17,07
12	R\$ 23,08	0,90	1,05	0,87	1,00	1,00	0,94	0,77	R\$ 17,73			R\$ 17,73
13	R\$ 12,16	0,90	0,83	0,75	1,00	1,00	1,77	1,25	R\$ 15,23			R\$ 15,23
14	R\$ 12,86	0,90	0,94	1,32	1,00	1,00	0,82	0,98	R\$ 12,54			R\$ 12,54
15	R\$ 21,00	0,90	0,81	0,78	1,00	1,00	0,87	0,36	R\$ 7,61			

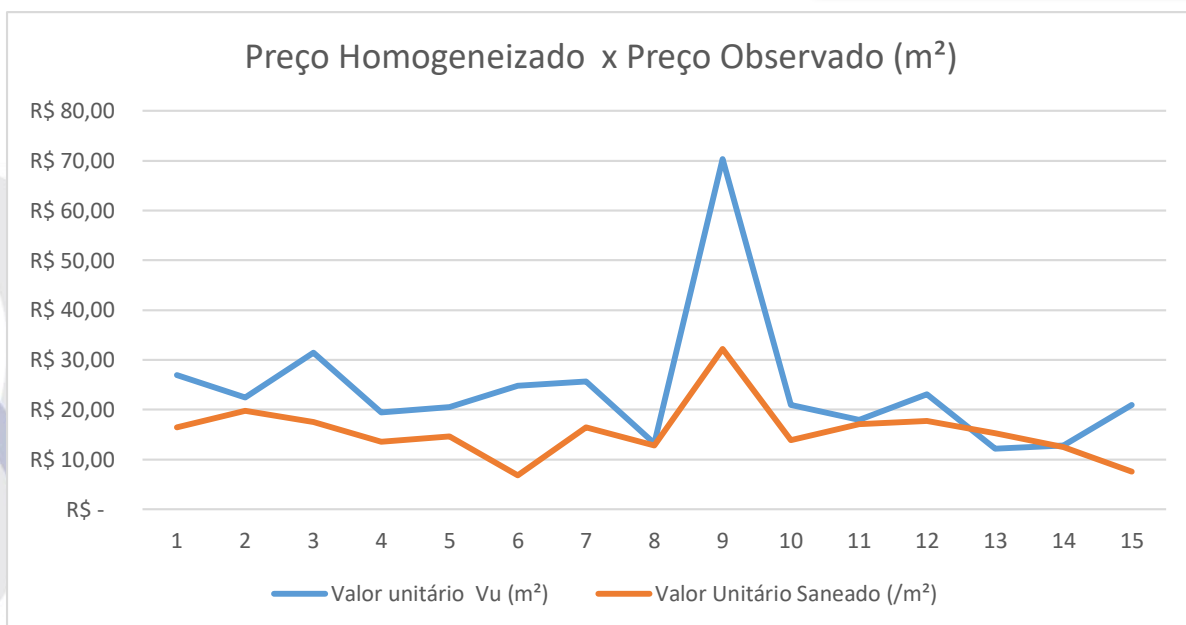


MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	15,64	média saneada
lim sup.	R\$	20,34	lim superior
lim inf.	R\$	10,95	lim inferior
DesvPad		2,24	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		13,84	2,24
Média	R\$	24,22	R\$ 15,64
Coefficiente de Variação		57,16%	14,33%

VALOR DE ALUGUEL			
Área (m²)	Valor/m²		Valor do Imóvel (R\$)
158,85	R\$	15,64	R\$ 2.484,81

Amostras	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
1	R\$ 27,00	R\$ 16,48
2	R\$ 22,50	R\$ 19,83
3	R\$ 31,50	R\$ 17,53
4	R\$ 19,50	R\$ 13,55
5	R\$ 20,57	R\$ 14,62
6	R\$ 24,83	R\$ 6,86
7	R\$ 25,71	R\$ 16,45
8	R\$ 13,24	R\$ 12,79
9	R\$ 70,31	R\$ 32,24
10	R\$ 21,00	R\$ 13,90
11	R\$ 18,00	R\$ 17,07
12	R\$ 23,08	R\$ 17,73
13	R\$ 12,16	R\$ 15,23
14	R\$ 12,86	R\$ 12,54
15	R\$ 21,00	R\$ 7,61





## ANEXO 9 PLANTA

