



ControlConsulting

Avaliação e Gestão de Ativos

2019

Laudo de Avaliação

Rua Carolina Machado, nº 478 –
Loja B – Bairro Madureira – Rio
de Janeiro – RJ.

Cliente: Universidade do Estado
do Rio de Janeiro - UERJ
Projeto: 069-012-2017

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
www.controlgroup.com.br

Uma empresa

ControlGroup

Maio / 2019



Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na Rua Carolina Machado, nº 478 - Loja B - 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 visando a locação dos imóveis indicados pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

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

Valor de Mercado:

R\$ 1.085.530,17 (Um milhão, oitenta e cinco mil, quinhentos e trinta reais e dezessete centavos).

Valor de Aluguel mensal:

R\$ 6.162,42 (Seis mil, cento e sessenta e dois reais e quarenta e dois 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 - Loja B - Bairro Madureira - Rio de Janeiro - RJ. O imóvel possui área de 230,52m².

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

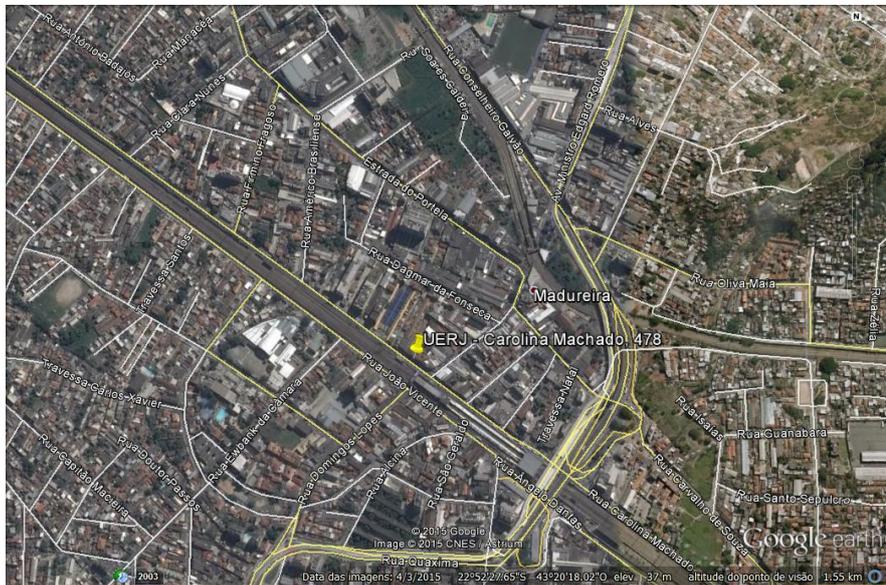
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

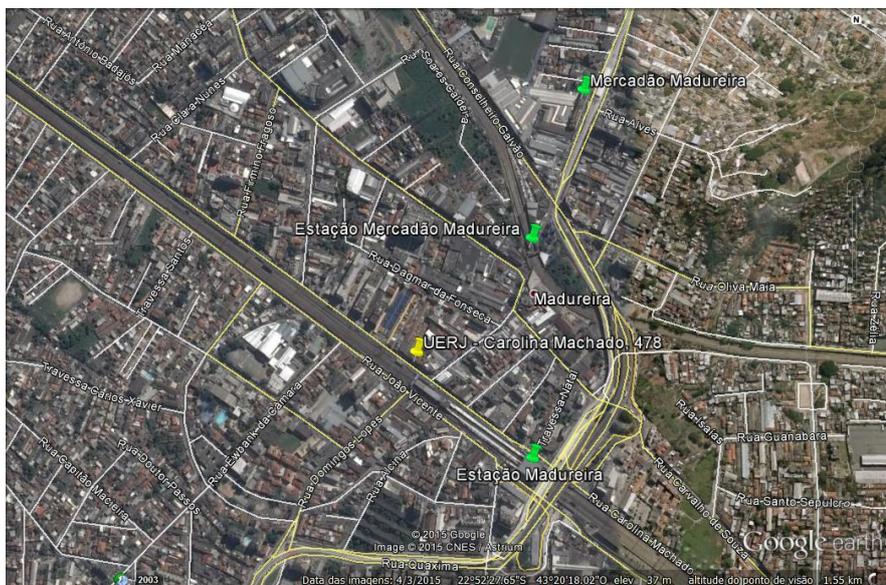
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Carolina Machado, nº 478 - Loja B - 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

Cartório de Registro de Imóveis: Não

IPTU: Não

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Imóvel localizado na Rua Carolina Machado, nº478 - Loja B - Bairro Madureira. Prédio nº234, e respectivo terreno, medindo 6,75m de frente e fundos e 32,40m de comprimento.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 230,52 m², sendo este uma loja comercial.

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

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa lisa com pintura, 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:

$$Ftr = \left(\frac{Ia}{Ip} \right)$$

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:

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

² 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, conseqüentemente este laudo, para valor de mercado, está enquadrado no Grau II.

6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

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

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

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

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

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 4.709,05	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	855,65	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 336,77	
max	R\$ 5.045,82	
min	R\$ 4.372,28	
% em torno da média	14,303	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 26,73	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	5,00	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 1,97	
max	R\$ 28,70	
min	R\$ 24,77	
% em torno da média	14,713	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)	R\$ 4.709,05	
Área total do imóvel (m ²)	230,52	
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m ²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 5.415,41	R\$ 1.248.359,69
mínimo (-15%)	R\$ 4.002,69	R\$ 922.700,64
Valor Final	R\$ 1.085.530,17	
Valor máximo	R\$ 1.248.359,69	
Valor mínimo	R\$ 922.700,64	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m ²)	R\$ 26,73	
Área total do imóvel (m ²)	230,52	
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m ²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 30,74	R\$ 7.086,79
mínimo (-15%)	R\$ 22,72	R\$ 5.238,06
Valor Final	R\$ 6.162,42	
Valor máximo	R\$ 7.086,79	
Valor mínimo	R\$ 5.238,06	

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 37 (trinta e sete) 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

	
Acesso ao imóvel	Vista interna
	
Vista interna	Vista interna
	
Vista interna	Vista interna



Vista Interna



Vista Interna

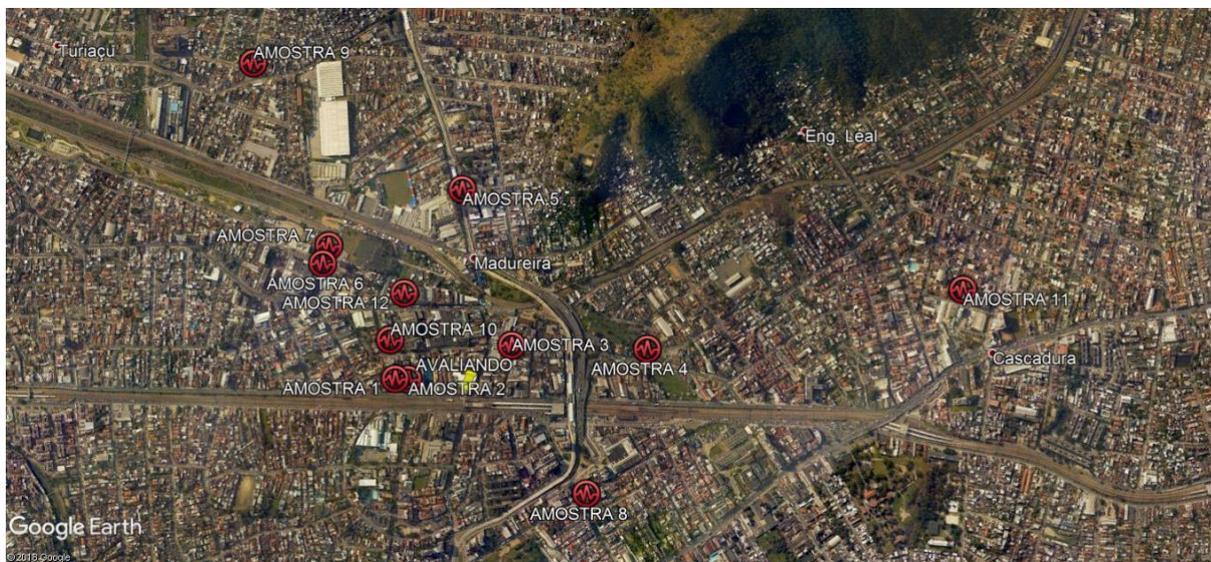


Vista Interna



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											
AMOSTRA 01											
Endereço:		RUA CAROLINA MACHADO, 560									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		100									
Valor solicitado (R\$):		580.000,00		Valor/m² (R\$):		5.800,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		3228,7	
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		x e		- Reparos simples		www.zanabell.com.br/imovel/loja-madureira-zona-centro-rio-de-janeiro-100m2-avenda-R\$580000-42444110887/			
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):		FERNANDO MOREIRA SANTIAGO				Telefone de Contato:		(21) 99339-0878 (27) 99707-5760			
AMOSTRA 02											
Endereço:		RUA CAROLINA MACHADO, 542									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		941									
Valor solicitado (R\$):		4.000.000,00		Valor/m² (R\$):		4.250,80		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:		3228,7	
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		x e		- Reparos simples		www.zanabell.com.br/imovel/loja-madureira-zona-centro-rio-de-janeiro-941m2-avenda-R\$4000000-42431448642/			
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):		BRASIL BROKERS ENJOY IMÓVEIS				Telefone de Contato:		(21) 3434-9000 ou (21) 99112-6840			
AMOSTRA 03											
Endereço:		RUA MARIA DE FREITAS 114									
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:		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:		2259,93	
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		www.zanabell.com.br/imovel/sala-comercial/madureira-zona-centro-rio-de-janeiro-25m2-avenda-R\$60000-42431463927/			
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 CONSULTORIA IMOBILIARIA - MÊIER				Telefone de Contato:		(21) 3559-6700 ou (21) 97181-4848			



AMOSTRA 04													
Endereço:		RUA CARVALHO DE SOUZA 135											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		60											
Valor solicitado (R\$):		500.000,00		Valor/m² (R\$):		8.333,33		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:		3535,51			
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		http://www.zimreal.com.br/imovel/soja-madureira-zona-porto-rio-de-janeiro-50m2-veenda-R\$500000-ol-24448726747-4-3/					
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):		TOILER EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA				Telefone de Contato:		(21) 2235-4737 ou (21) 99967-5186					
AMOSTRA 05													
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, 244											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		28											
Valor solicitado (R\$):		250.000,00		Valor/m² (R\$):		8.928,57		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:		3804,27			
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		http://www.zimreal.com.br/imovel/20m2-praia-zona-porto-rio-de-janeiro-com-parque-28m2-veenda-R\$250000-ol-1104988997/					
b		- Entre novo e regular		x		f						- Entre reparos simples e importantes	
c		- Regular		g		- Reparos importantes							
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		GERALDO PAES IMOVEIS LTDA				Telefone de Contato:		(21) 2489-4023 (21) 3350-6324					
AMOSTRA 06													
Endereço:		RUA SOARES CALDEIRA, 56											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		36											
Valor solicitado (R\$):		260.000,00		Valor/m² (R\$):		7.222,22		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:		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		x		e		- Reparos simples		http://www.zimreal.com.br/imovel/ponto-comercial-madureira-zona-porto-rio-de-janeiro-36m2-veenda-R\$260000-ol-2436288089/			
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):		MARIO TAKEO HIRABAE				Telefone de Contato:		(21) 3579-8071 ou (21) 96470-3077					



AMOSTRA 07											
Endereço:		RUA SOARES CALDEIRA, 142									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27									
Valor solicitado (R\$):		130.000,00		Valor/m² (R\$):		4.814,81		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:		2003,29	
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		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes		https://www.imoveisweb.com.br/propriedades/centro-empresarial-madureira-rio-de-janeiro-rj-293030584.html	
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		MARILZA DILLEM				Telefone de Contato:		(21) 9991-61399			
AMOSTRA 08											
Endereço:		RUA PADRE MANSO 101									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		97									
Valor solicitado (R\$):		500.000,00		Valor/m² (R\$):		5.154,64		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:		3535,51	
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			
b		- Entre novo e regular		x		f		- Entre reparos simples e importantes		www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-497m2-181411957?apagad	
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		STYLLUS IMOBILIARIA				Telefone de Contato:		(21) 3549-4949			
AMOSTRA 09											
Endereço:		RUA LEOPOLDINO DE OLIVEIRA 210									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		200									
Valor solicitado (R\$):		700.000,00		Valor/m² (R\$):		3.500,00		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:		1552,09	
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		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes		www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-497m2-181411957?apagad	
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		MAIA IMOVEIS AD E CORRETAGEM LTDA				Telefone de Contato:		(21) 2135-1588			



AMOSTRA 10											
Endereço:		RUA DAGMAR DA FONSECA, 117									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		24									
Valor solicitado (R\$):		190.900,00		Valor/m² (R\$):		7.954,17		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:		2431,37	
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		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		LUIZ RODRIGO MORAES DÁVILA						Telefone de Contato: (21) 96419-5895			
AMOSTRA 11											
Endereço:		RUA BRASÍLIA 15									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		24									
Valor solicitado (R\$):		105.000,00		Valor/m² (R\$):		4.375,00		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:		1375,63	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Casa (x) Sala () Armazém () Prédio						Idade Aparente (em anos):		15	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		VITOR HUGO GUIMARÃES LOPES DA SILVA						Telefone de Contato: (21) 96619-3000			
AMOSTRA 12											
Endereço:		ESTRADA DO PORTELA 99									
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:		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):		35	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular		x		f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		T & B ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA						Telefone de Contato: (21) 3390-0619 ou (21) 97908-9955			

ANEXO 4 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																				
DADOS DO AVALIANDO																				
Área do imóvel (m²)	230,52	F topografia	1,00	Transposição	3,228,71	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	45	Estado de Conservação	d	Fator K	0,3155					
ELEMENTOS COMPARATIVOS																				
BENEFETÓRIAS																				
Amostras	Valor de Mercado	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Exponente	% Exponente	Fca	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Ftop	Ft	Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R
1	R\$ 580.000,00	100,00	0,90	R\$ 5.800,00	0,125	56,62%	0,90	0,43	1,00	3,228,70	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2		
2	R\$ 4.000.000,00	941,00	0,90	R\$ 4.250,00	0,125	308,21%	1,19	4,08	1,00	3,228,70	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2		
3	R\$ 60.000,00	25,00	0,90	R\$ 2.400,00	0,125	88,15%	0,76	0,11	1,00	2.259,93	1,00	60	45	180	75	f	0,2285	0,2		
4	R\$ 500.000,00	60,00	0,90	R\$ 8.333,33	0,125	73,97%	0,85	0,26	1,00	3.555,51	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2		
5	R\$ 250.000,00	28,00	0,90	R\$ 8.928,57	0,125	87,85%	0,77	0,12	1,00	3.894,27	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2		
6	R\$ 280.000,00	36,00	0,90	R\$ 7.222,22	0,125	84,36%	0,79	0,16	1,00	2.365,56	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2		
7	R\$ 130.000,00	27,00	0,90	R\$ 4.814,81	0,125	88,23%	0,76	0,12	1,00	2.003,29	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2		
8	R\$ 500.000,00	97,00	0,90	R\$ 5.154,64	0,125	57,92%	0,90	0,42	1,00	3.535,51	1,00	60	45	180	75	f	0,2285	0,2		
9	R\$ 700.000,00	200,00	0,90	R\$ 3.500,00	0,250	13,24%	0,97	0,87	1,00	1.552,09	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2		
10	R\$ 180.800,00	24,00	0,90	R\$ 7.954,17	0,125	88,59%	0,75	0,10	1,00	2.481,37	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2		
11	R\$ 105.000,00	24,00	0,90	R\$ 4.375,00	0,125	88,59%	0,75	0,10	1,00	1.375,63	1,10	60	15	540	25	e	0,6910	1,2		
12	R\$ 180.000,00	35,00	0,90	R\$ 5.142,86	0,125	84,82%	0,79	0,15	1,00	2.709,59	1,00	60	35	300	58	f	0,3820	2,2		



TRATAMENTO ESTATÍSTICO		Valor Unitário Saneado(m²)
Saneamento das Amostras		
Nº Elementos	12	R\$ 4.904,33
Soma(tório	R\$ 56.508,60	R\$ 4.016,73
Média aritmética	R\$ 4.709,05	R\$ 3.506,26
Limite superior (+30 %)	R\$ 6.121,76	R\$ 5.858,90
Limite inferior (-30 %)	R\$ 3.296,33	R\$ 5.015,66
		R\$ 5.124,00
		R\$ 3.957,49
		R\$ 4.285,82
		R\$ 5.795,78
		R\$ 4.191,81
		R\$ 5.978,15
		R\$ 3.873,66

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 Benfeitorias	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)	
1	R\$ 5.800,00	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	1,04	0,85	R\$ 4.904,33	
2	R\$ 4.250,80	0,90	1,19	1,00	1,00	1,00	0,85	0,94	R\$ 4.016,73	
3	R\$ 2.400,00	0,90	0,76	1,43	1,00	1,00	1,37	1,46	R\$ 3.506,26	
4	R\$ 8.333,33	0,90	0,85	0,91	1,00	1,00	1,04	0,70	R\$ 5.858,90	
5	R\$ 8.928,57	0,90	0,77	0,85	1,00	1,00	1,04	0,56	R\$ 5.015,66	
6	R\$ 7.222,22	0,90	0,79	1,40	1,00	1,00	0,62	0,71	R\$ 5.124,00	
7	R\$ 4.814,81	0,90	0,76	1,61	1,00	1,00	0,55	0,82	R\$ 3.957,49	
8	R\$ 5.154,64	0,90	0,90	0,91	1,00	1,00	1,12	0,83	R\$ 4.285,82	
9	R\$ 3.500,00	0,90	0,97	2,08	1,00	1,00	0,71	1,66	R\$ 5.795,78	
10	R\$ 7.954,17	0,90	0,75	1,33	1,00	1,00	0,55	0,53	R\$ 4.191,81	
11	R\$ 4.375,00	0,90	0,75	2,35	1,00	0,91	0,46	1,37	R\$ 5.978,15	
12	R\$ 5.142,86	0,90	0,79	1,19	1,00	1,00	0,87	0,75	R\$ 3.873,66	

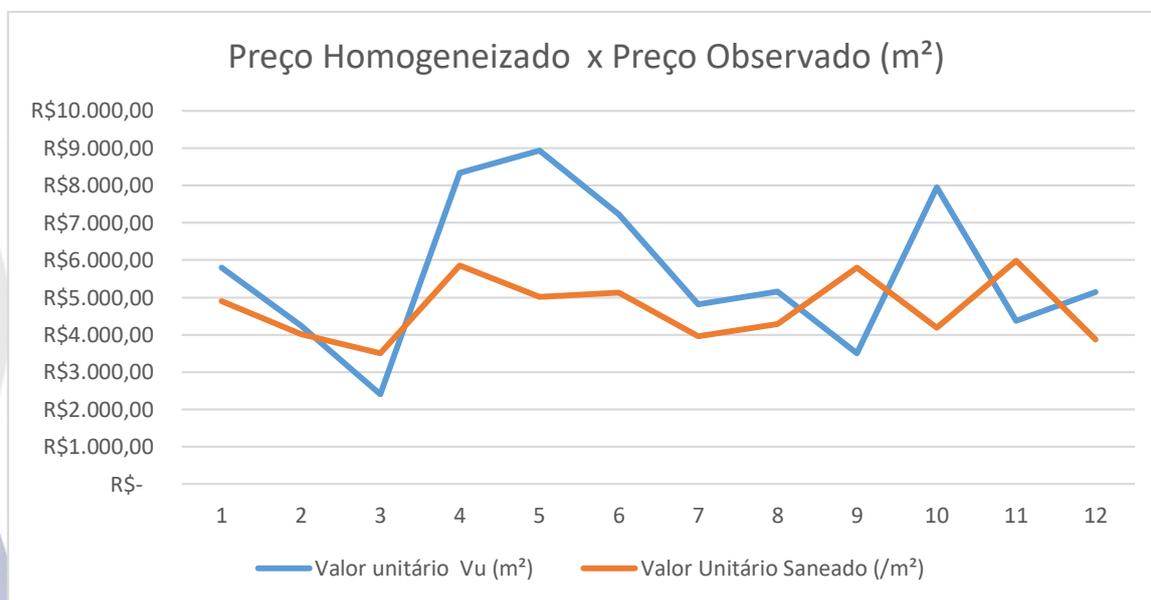


MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R\$ 4.709,05	média saneada	
lim sup.	R\$ 6.121,76	lim superior	
lim inf.	R\$ 3.296,33	lim inferior	
DesvPad	855,65	desvio padrão	

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão	2038,74	855,65	
Média	R\$ 5.656,37	R\$	4.709,05
Coefficiente de Variação	36,04%	18,17%	

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
230,52	R\$ 4.709,05	R\$ 1.085.530,17

Amostras	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
1	R\$ 5.800,00	R\$ 4.904,33
2	R\$ 4.250,80	R\$ 4.016,73
3	R\$ 2.400,00	R\$ 3.506,26
4	R\$ 8.333,33	R\$ 5.858,90
5	R\$ 8.928,57	R\$ 5.015,66
6	R\$ 7.222,22	R\$ 5.124,00
7	R\$ 4.814,81	R\$ 3.957,49
8	R\$ 5.154,64	R\$ 4.285,82
9	R\$ 3.500,00	R\$ 5.795,78
10	R\$ 7.954,17	R\$ 4.191,81
11	R\$ 4.375,00	R\$ 5.978,15
12	R\$ 5.142,86	R\$ 3.873,66



ANEXO 5 APA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE ALUGUEL



ANEXO 6 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS										
AMOSTRA 01										
Endereço:		RUA CARVALHO DE SOUZA 152								
Cidade:		Rio de Janeiro					Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		62								
Valor solicitado (R\$):		2.900,00		Valor/m² (R\$):		46,77		Tipo de Negócio:		
								x Oferta Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição: 3535,51		
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				
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):		CENTRIMOVEIS LTDA					Telefone de Contato: (21) 3978-6021			
AMOSTRA 02										
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO 239								
Cidade:		Rio de Janeiro					Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		22								
Valor solicitado (R\$):		1.500,00		Valor/m² (R\$):		68,18		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: 3804,27		
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				
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 ADM E EMPREENDE LTDA					Telefone de Contato: (21) 3390-0619 (21) 97908-9955			
AMOSTRA 03										
Endereço:		RUA CARVALHO DE SOUZA, 174								
Cidade:		Rio de Janeiro					Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		300								
Valor solicitado (R\$):		11.000,00		Valor/m² (R\$):		36,67		Tipo de Negócio:		
								x Oferta Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno () Regular (X) Irregular		Fator Transposição: 3535,51		
Uso Predominante da Região: ()Residencial (x)Comercial ()Industrial ()Rural ()Misto		Tipo Construção: (X)Casa ()Sala ()Armazém ()Prédio					Idade Aparente (em anos):		40	
Conservação (assinalar "X")					Observações					
a		- Novo		x		e - Reparos simples				
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes				
c		- Regular		g		- Reparos importantes				
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ARES IMOBILIARIA					Telefone de Contato: (21) 3257-3699 ou (21) 97010-7130			



AMOSTRA 04											
Endereço:		RUA CAROLINA MACHADO 542									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		941									
Valor solicitado (R\$):		24.000,00		Valor/m² (R\$):		25,50		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:		3228,71	
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			
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):		BROKERS ENJOY IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 3434-9000			
AMOSTRA 05											
Endereço:		RUA JOAO VICENTE, 15									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		1220									
Valor solicitado (R\$):		25.000,00		Valor/m² (R\$):		20,49		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:		2003,29	
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			
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):		FWB NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA				Telefone de Contato:		(21) 3439-2527			
AMOSTRA 06											
Endereço:		RUA SOARES CALDEIRA 142									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		27									
Valor solicitado (R\$):		700,00		Valor/m² (R\$):		25,93		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		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:		1272,06	
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		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ROHOME ADMINISTRACAO E CONSULTORIA DE IMOVEIS LTI				Telefone de Contato:		(21) 2516-4199 (21) 99328-9509			



AMOSTRA 07													
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, 46											
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:		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 à 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):		45					
Conservação (assinalar "X")						Observações							
a		- Novo		e		- Reparos simples		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial/madureira-294335720.html					
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):		IMAB - IMÓVEIS MADUREIRA ADMINISTRAÇÃO DE BENS SOC				Telefone de Contato:		(21) 3390-1623					
AMOSTRA 08													
Endereço:		AV. MINISTRO EDGARD ROMERO, 81											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		40											
Valor solicitado (R\$):		1.300,00		Valor/m² (R\$):		32,50		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 à rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		4263,13			
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		https://www.igamel.com.br/imoveis/loja-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-40m2-aluguel-R\$1300-14-24447948207-uf-rj					
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):		TCA IMÓVEIS				Telefone de Contato:		(21) 97962-4117 (21) 3684-4410					
AMOSTRA 09													
Endereço:		AV. MINISTRO EDGARD ROMERO, 81											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ			
Área do imóvel (m²):		30											
Valor solicitado (R\$):		1.100,00		Valor/m² (R\$):		36,67		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido			
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 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 à rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		4263,13			
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		https://www.igamel.com.br/imoveis/loja-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-30m2-aluguel-R\$1100-14-24447948207-uf-rj					
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):		R PISANI IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 3498-6019 (21) 96018-4584					



AMOSTRA 10											
Endereço:		AVENIDA ERNANI CARDOSO, 240									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		80									
Valor solicitado (R\$):		1.300,00		Valor/m² (R\$):		16,25		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:		2047,72	
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		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes		https://www.zillow.com.br/imovel/loja-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-80m2-aluguel-R\$1300-us-900530097	
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ASM ADM DE IMOVELS LTDA				Telefone de Contato:		(21) 3852-0871 (21) 99484-8313			
AMOSTRA 11											
Endereço:		RUA BARBOSA, 176									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		306									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		11,44		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:		1531,46	
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		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes		https://www.zillow.com.br/imovel/loja-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-306m2-aluguel-R\$3500-us-10392509637	
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		FERNANDES ADMINISTRADORA DE IMOVELS LTDA - ME				Telefone de Contato:		(21) 2597-1010 (21) 2269-3249			
AMOSTRA 12											
Endereço:		RUA BRASILINA, 34									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		196									
Valor solicitado (R\$):		2.500,00		Valor/m² (R\$):		12,76		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:		2314,69	
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			
b		- Entre novo e regular		x		f		- Entre reparos simples e importantes		https://www.zillow.com.br/imovel/loja-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-196m2-aluguel-R\$2500-us-24370141797	
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		NOVO MUNDO ADMINISTRADORA LTDA - EPP				Telefone de Contato:		(21) 2217-9700			



AMOSTRA 13											
Endereço:		AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, 46									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		30									
Valor solicitado (R\$):		550,00		Valor/m² (R\$):		18,33		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:		2709,59	
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			
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):		IMAB - IMÓVEIS MADUREIRA ADMINISTRAÇÃO DE BENS SOC				Telefone de Contato:		(21) 3390-1623			
AMOSTRA 14											
Endereço:		RUA CONSELHEIRO GALVÃO, 58									
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 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:		1489,78	
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		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Bervel Empreendimentos Ltda				Telefone de Contato:		(21) 2252-0322			
AMOSTRA 15											
Endereço:		RUA BRASILINA, 15									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		56									
Valor solicitado (R\$):		450,00		Valor/m² (R\$):		8,04		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:		2314,69	
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		x		e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Vitor Hugo Guimarães Lopes da Silva				Telefone de Contato:		(21) 96619-3000 ou (21) 96619-3000			

ANEXO 7 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	230,52	F topografia	1,00	F transposição	3,225,71	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	45	Estado de Conservação	d	Fator K	0,3155			
ELEMENTOS COMPARATIVOS																		
Amostras	Valor de aluguel	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Exponente	Fca			Ftp			BENEFETÓRIAS						
						% 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\$ 2.900,00	62,00	0,90	R\$ 46,77	0,125	73,10%	0,85	0,27	1,00	3.535,51	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
2	R\$ 1.500,00	22,00	0,90	R\$ 68,18	0,125	90,46%	0,75	0,10	1,00	3.804,27	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
3	R\$ 11.000,00	300,00	0,90	R\$ 36,67	0,125	30,14%	1,03	1,20	1,00	3.535,51	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
4	R\$ 24.000,00	941,00	0,90	R\$ 25,50	0,125	30,21%	1,19	4,08	1,00	3.228,71	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
5	R\$ 25.000,00	1220,00	0,90	R\$ 20,49	0,125	42,24%	1,23	5,29	1,00	2.003,29	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2
6	R\$ 700,00	27,00	0,90	R\$ 25,93	0,125	82,28%	0,76	0,12	1,00	1.272,06	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
7	R\$ 1.500,00	60,00	0,90	R\$ 25,00	0,125	73,97%	0,85	0,26	1,00	2.705,59	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	0,2
8	R\$ 1.300,00	40,00	0,90	R\$ 32,50	0,125	82,85%	0,80	0,17	1,00	4.263,13	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	0,2
9	R\$ 1.100,00	30,00	0,90	R\$ 36,67	0,125	86,89%	0,77	0,13	1,00	4.263,13	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	0,2
10	R\$ 1.300,00	80,00	0,90	R\$ 16,25	0,125	65,30%	0,88	0,35	1,00	2.047,72	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
11	R\$ 3.500,00	306,00	0,90	R\$ 11,44	0,125	32,74%	1,04	1,23	1,00	1.531,46	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	1,2
12	R\$ 2.500,00	196,00	0,90	R\$ 12,76	0,250	14,97%	0,96	0,85	1,00	2.314,69	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	2,2
13	R\$ 550,00	30,00	0,90	R\$ 18,33	0,125	86,98%	0,77	0,13	1,00	2.705,59	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	3,2
14	R\$ 500,00	34,00	0,90	R\$ 14,71	0,125	85,25%	0,79	0,15	1,00	1.488,78	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	4,2
15	R\$ 450,00	56,00	0,90	R\$ 8,04	0,125	75,71%	0,84	0,24	1,00	2.314,69	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	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 esquina Fe	Fator Conservação das Benefeitorias	Total dos Fatores	Valor Unitário Vu (m²)	Saneamento das Amostras	Valor Unitário Saneado(m²)
1	R\$ 46,77	0,90	0,85	0,91	1,00	1,00	1,04	0,71	R\$ 33,05	Nº Elementos	R\$ 33,05
2	R\$ 68,18	0,90	0,75	0,85	1,00	1,00	1,04	0,54	R\$ 36,75	Somatório	R\$ 407,55
3	R\$ 36,67	0,90	1,03	0,91	1,00	1,00	0,85	0,70	R\$ 25,64	Média aritmética	R\$ 27,17
4	R\$ 25,50	0,90	1,19	1,00	1,00	1,00	1,12	1,21	R\$ 30,94	Limite superior (+30%)	R\$ 35,32
5	R\$ 20,49	0,90	1,23	1,61	1,00	1,00	0,87	1,61	R\$ 33,09	Limite inferior (-30%)	R\$ 19,02
6	R\$ 25,93	0,90	0,76	2,54	1,00	1,00	0,49	1,70	R\$ 43,99		
7	R\$ 25,00	0,90	0,85	1,19	1,00	1,00	1,37	1,31	R\$ 32,79		
8	R\$ 32,50	0,90	0,80	0,76	1,00	1,00	1,37	0,84	R\$ 27,15		
9	R\$ 36,67	0,90	0,77	0,76	1,00	1,00	1,37	0,81	R\$ 29,59		
10	R\$ 16,25	0,90	0,88	1,58	1,00	1,00	1,04	1,40	R\$ 22,71		
11	R\$ 11,44	0,90	1,04	2,11	1,00	1,00	0,85	1,90	R\$ 21,70		
12	R\$ 12,76	0,90	0,96	1,39	1,00	1,00	1,37	1,63	R\$ 20,79		
13	R\$ 18,33	0,90	0,77	1,19	1,00	1,00	1,37	1,24	R\$ 22,76		
14	R\$ 14,71	0,90	0,79	2,17	1,00	1,00	0,55	1,40	R\$ 20,59		
15	R\$ 8,04	0,90	0,84	1,39	1,00	1,00	0,62	0,75	R\$ 6,02		



MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	26,73	média saneada
lim sup.	R\$	34,75	lim superior
lim inf.	R\$	18,71	lim inferior
DesvPad		5,00	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		15,81	5,00
Média	R\$	26,62	R\$ 26,73
Coefficiente de Variação		59,39%	18,69%

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
230,52	R\$ 26,73	R\$ 6.162,42

Amostras	Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
1	R\$ 46,77	R\$ 33,05
2	R\$ 68,18	R\$ 36,75
3	R\$ 36,67	R\$ 25,64
4	R\$ 25,50	R\$ 30,94
5	R\$ 20,49	R\$ 33,09
6	R\$ 25,93	R\$ 43,99
7	R\$ 25,00	R\$ 32,79
8	R\$ 32,50	R\$ 27,15
9	R\$ 36,67	R\$ 29,59
10	R\$ 16,25	R\$ 22,71
11	R\$ 11,44	R\$ 21,70
12	R\$ 12,76	R\$ 20,79
13	R\$ 18,33	R\$ 22,76
14	R\$ 14,71	R\$ 20,59
15	R\$ 8,04	R\$ 6,02

