ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2015

Laudo de Avaliação

Rua Nabor do Rego, 192 – Bairro Ramos – Rio de Janeiro.

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-001-2015

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

16 de março de 2015

Rua Rodovalho Junior, 775 - Penha
CEP 03605-000 - São Paulo/SP
Phone/Fax: +55(11) 2082-2233
www.controlconsulting.com.br
www.controlgroup.com.br

Uma empresa
ControlGroup

Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na Rua Nabor do Rego, 192 - Bairro Ramos - Rio de Janeiro.

São Paulo, 16 de março de 2015.

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

São Paulo, 16 de março de 2015.

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$ 274.812,95 (duzentos e sessenta e quatro mil oitocentos e doze reais e noventa e cinco centavos)

- **Valor de Aluguel mensal:**
  R$ 1.121,24 (um mil cento e vinte um reais e vinte e quatro centavos)

Atenciosamente,

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: localizado na Rua Nabor do Rego, 192 - Bairro Ramos - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de terreno de 360,00m² e de 66,36m² de área construída.

DATA DA VISTORIA: 05/03/2015.

PROPRIETÁRIO: Universidade do Estados 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 março-14

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

Rio de Janeiro / RJ

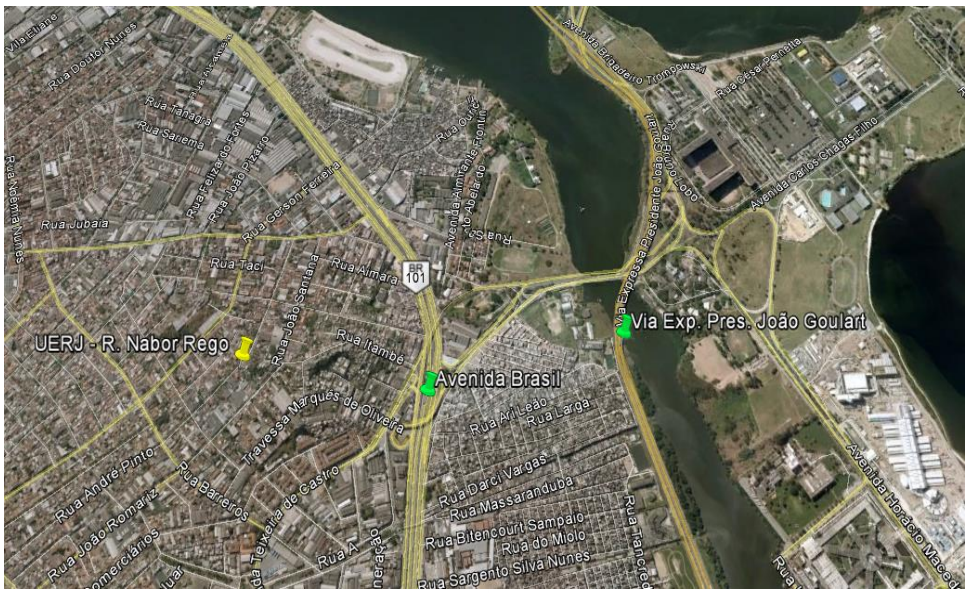
CEP: 20550-013

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Nabor do Rego, 192 – Bairro Ramos – Rio de Janeiro.

O local está a aproximadamente a 645 metros da Avenida Brasil e a 1,30 quilômetros da Via Expressa Presidente João Goulart.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ramos é um bairro da Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro. Faz limite com os bairros Olaria, Complexo do Alemão, Bonsucesso e Complexo da Maré na Avenida Brasil.

Seu IDH, no ano 2000, era de 0,857, o 47º melhor da cidade do Rio de Janeiro.

Região de antigos engenhos de açúcar, chácaras e olarias que remontam ao século XVIII, no século XIX também viveu o surto do café.

A região do atual bairro de Ramos pertencia à Fazenda do Engenho da Pedra (depois Fazenda N.S. de Bonsucesso), dentro da Sesmaria de Inhaúma. Ainda no século XVII, foram pioneiras as Estradas Velhas do Engenho da Pedra e a Estrada Nova do Engenho da Pedra (atual Av.Teixeira de Castro), que davam acesso à região. Existiam outros caminhos que se comunicavam com o litoral, onde chegavam no “Cais de Pedra”, uma enorme pedra junto a Praia do Apicú (atual Praia de Ramos).

Em 1868, com a inauguração da Estrada de Ferro Leopoldina, o capitão José Fonseca Ramos exigiu a construção de uma estação de trem em sua fazenda, uma vez que a ferrovia cruzava as suas terras. Essa iniciativa, que pretendia dar maior comodidade à sua família e agregados, fez nascer um dos mais tradicionais bairros do Rio de Janeiro.

A região ganhou um grande desenvolvimento quando foi urbanizada pelo engenheiro Joaquim Vieira Ferreira Sobrinho, que, por volta de 1910, fundou a Vila Gérson e a escola Gérson. Até hoje, vários logradouros ainda tem o nome dos parentes deste engenheiro, como a Rua Miguel Vieira Ferreira (seu pai), Rua Gerson Ferreira (seu filho) e a Rua Ruth Ferreira (sua esposa).

Já no século XX, Ramos foi um dos redutos da elite da chamada Zona da Leopoldina. O Social Ramos Clube era frequentado por moradores ilustres e os convites para os seus salões eram disputados.

O bairro apresenta problemas comuns aos de outros bairros, como as favelas e a violência.

Em 2012, o programa de Unidades de Policia Pacificadoras (UPP) foi levado até o grupo de favelas que fazem vizinhança ao bairro pelo Sul. Este grupo de comunidades faz parte do Complexo do Alemão e após este processo reduziu-se os índices de violência e criminalidade de todo o entorno.

Possui uma tradicional vizinhança capaz de contar histórias da época em que os morros eram propriedades privadas. Cortado pela linha férrea, o bairro possui uma praia eternizada no samba de Dicró Praia de Ramos. Até a década de 1970, início da década de 1980, ainda era utilizada pelos banhistas usuais, sendo a partir de então impraticável o uso, devido à péssima qualidade da água. Em 1994, com a definição dos limites geográficos do bairro da Maré a Praia de Ramos passou a fazer parte deste novo bairro. Em 15 de Dezembro de 2001, durante o governo Garotinho, inaugurou-se nesta mesma praia o Piscinão de Ramos, que apesar de ter o nome de Ramos, baseia-se apenas na Praia homônima no bairro da Maré.

Em 2014, após vários debates com as associações de moradores do bairro sobre o trajeto, construiu-se a Transcarioca, mais uma opção de transporte ao bairro através de BRT. A implantação da mesma não veio acompanhada pelo prometido urbanismo do entorno 9 marcando Ramos com um grande abandono pela Prefeitura do Rio de Janeiro de suas áreas públicas.

3.3 ZONEAMENTO

I. Macrozona de Ocupação= Urbana Incentivada
II. Hipsômetria (m) = 3,01 – 5
III. Área Protegida =
IV. Regiões Administrativas = Ramos (10) – área de planejamento 3
V. Região de Planejamento = 3.1 Macrozona de ocupação urbana incentivada
VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana / Favelas (2008)
VII. Rede Estruturado Viário = Estação de Trem / Ferrovia / Centro Bairros.
VIII. Limites Administrativos = 3.1 Área de Planejamento 3
IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = áreas limítrofes da Avenida Brasil
X. Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) =
XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Adensamento populacional e das construções na macrozona incentivada
XII. Meio Ambiente (propostas e programas) =
XIII. Saneamento Ambiental =
XIV. Saneamento Ambiental = Manejo de resíduos sólidos: programa garis comunitários
XV. Habitação =

XVI. 16.Transportes = Renovação de linha de trem e estações – (PRO-21) / Corredor Expresso Ônibus (BRT).

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 73.176

Cartório de Registro de Imóveis: 6º Ofício do Registro de Imóveis

IPTU: 0.228.971-8

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel localizado na Rua Nabor do Rego, 192 antigo 56 prédio e respectivo terreno que mede na totalidade 10,00m de frente e fundos e 36,00m de extensão em ambos os lados, confronta à direita com o prédio 200, a esquerda com o prédio 180.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 66,36m², sendo este uma casa.

A estrutura da edificação é feita de concreto, a cobertura possui estrutura de madeira com telhas de barro e o fechamento lateral é de blocos.

Na área externa, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pinturas, enquanto que o revestimento do piso é de cimento, as janelas e as portas são de ferro com vidro.

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura, enquanto que o revestimento do piso é cerâmico, as janelas são ferro, não há portas internas e o não há forro, somente as telhas de barro.

Em um modo geral a construção encontra-se em péssimo estado de conservação, necessitando de reparos importantes, uma vez que o imóvel encontra-se desocupado e sem manutenções.

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 05/03/2015.

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:	médio		Padrão Econômico:	médio	

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A liquidez do imóvel é considerada média conforme caracterização da região, infraestrutura e comportamento do mercado na região. Foi possível observar que não há um número muito grande de imóveis disponíveis na região o que pode impactar diretamente na liquidez do imóvel, dependendo da negociação.

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 aos investimentos observados na região como infraestrutura, iluminação, acesso, entre outros, podemos concluir que o mercado imobiliário da região está em expansão e devido a procura, levando em consideração a relação CustoXBenefício, não há muitos imóveis disponíveis para negociação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 TERRENO

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 Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria. Apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno, necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

5.2 BENFEITORIAS

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

Calculamos o valor total do imóvel (área construída), levando em consideração seu padrão construtivo e o fator de adequação obtido junto ao IBAPE, com a finalidade de minimizar as distorções das construções. Esse índice foi atribuído no avaliando e nos elementos comparativos.

5.3 CÁLCULOS

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

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

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

Fator Área: Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

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

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ 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:

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.

[1] Fonte: http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp

[2] Fonte: http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp

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

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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	2
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	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	2
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados demercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					7 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

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de bem recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Item 1, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Devido à falta de elementos amostrais, com características semelhantes ao avaliando, o grau de fundamentação deste laudo se enquadra no Grau I, uma vez que para atingirmos o Grau III, conforme solicitado no termo de referência, precisaríamos de no mínimo 12 imóveis semelhantes ao avaliando para atender as exigências mínimas desse grau, além de adotarmos outra metodologia para o cálculo das benfeitorias.

6.2 GRAU DE PRECISÃO

PRECISÃO		
média	R$ 729,80	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	4,00	
n	5,00	
t student	1,5332	
desvio padrão	141,14	
raiz de "n"	2,24	
resultado	R$ 96,77	
max	R$ 826,58	
min	R$ 633,03	
% em torno da média	**26,520**	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO (TERRENO)

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL				
Valor unitário médio homogeneizado (m²)			**R$**	**729,80**
Área total do imóvel (m²)				360,00
Intervalo de arbítrio do avaliador				
	(m²)		(Total)	
máximo (+15%)	R$	839,27	R$	302.138,33
mínimo (-15%)	R$	620,33	R$	223.319,63
Valor Final	**R$ 262.728,98**			
Valor máximo	**R$ 302.138,33**			
Valor mínimo	**R$ 223.319,63**			

7.2 VALOR DE MERCADO (BENFEITORIAS)

ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	CUB - R1-RJ-FEV-15	Fator Adequação IBAPE	CUSTO FINAL/m²	Foc*	VALOR FINAL DA BENFEITORIA
66,36	R$ 1.488,89	0,420	R$ 625,33	0,2912	R$ 12.083,97

* Foc: cálculado de acordo com a idade aparente e o estado de conservação

7.3 VALOR DE ALUGUEL

O baixo crescimento da economia que já atingiu o mercado imobiliário está refletindo de maneira mais forte no comportamento dos preços de locação do que no valor de venda de imóveis. E isto é um sinal claro de que o setor deve atravessar um período de desaceleração neste ano. A rentabilidade do aluguel tem sido menor do que a taxa de juros real (descontada a inflação) e perde até da poupança[3].

Segundo estudos realizados pelo FipeZap, site que monitora anúncios de nove cidades, a rentabilidade do aluguel foi de 4,9% no acumulado em 12 meses até fevereiro, menor do que a taxa de juros real de 5,8% no mesmo período. Desde setembro, a taxa do aluguel está

[3] http://www.acifranca.com.br/noticias1.asp?codigo=1826#sthash.azBuXhZW.dpuf

abaixo dos juros reais. O cálculo da taxa de juros real leva em consideração a taxa do CDI da BM&FBovespa esperada para os próximos 12 meses no mercado futuro descontada a inflação esperada para o mesmo período.

Deste modo calculamos o valor estimado do aluguel baseado na taxa de rentabilidade que atualmente está em 0,408%.

Valor de Aluguel:

R$ 1.121,24 (um mil cento e vinte e um reais e vinte e quatro centavos).

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 19 (dezenove) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos.

São Paulo, 16 de março de 2015.

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

ANEXO 1
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista geral do imóvel	Vista geral do imóvel
Vista geral do imóvel	Vista da entrada
Vista Interna (sala)	Vista Interna

Vista externa (lateral)	Vista externa (lateral)

ANEXO 2
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

ANEXO 3
MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS

ANEXO 4
DADOS AMOSTRAIS

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS

AMOSTRA 01

Endereço:	Rua Euclides Faria - Ramos								
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ
Área do imóvel (m²):	675			**Área Construída (m²):**		148			
Valor solicitado (R$):	380.000,00	**Valor/m² (R$):**		562,96	**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:	x	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular	( ) Irregular		**Fator Transposição:**	856,17
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**		50

Conservação (assinalar "X")						**Observações**
	a	- Novo		e	- Reparos simples	
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes	
	c	- Regular	x	g	- Reparos importantes	
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor	

Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): FG Imobiliaria **Telefone de Contato:** (21) 3268-8791

AMOSTRA 02

Endereço:	Rua Tupinambas								
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ
Área do imóvel (m²):	280			**Área Construída (m²):**		128			
Valor solicitado (R$):	400.000,00	**Valor/m² (R$):**		1.428,57	**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:**	856,17
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**		50

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): Brasil Brokers **Telefone de Contato:** (21) 2112-3151

AMOSTRA 03

Endereço:	Rua Sarg Pinto de Oliveira								
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ
Área do imóvel (m²):	165			**Área Construída (m²):**		350			
Valor solicitado (R$):	498.000,00	**Valor/m² (R$):**		3.018,18	**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:		Plano		Inclinado (5%)	x	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:**	832,28
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural (x)Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**		40

Conservação (assinalar "X")						**Observações**
	a	- Novo		e	- Reparos simples	
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes	
	c	- Regular	x	g	- Reparos importantes	
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor	

Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): Brasil Brokers **Telefone de Contato:** (21) 2112-3151

AMOSTRA 04											
Endereço:	Rua Gonzaga Duque										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	220				**Área Construída (m²):**		160				
Valor solicitado (R$):	480.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.181,82		**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:**	**856,17**	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural (x)Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				50
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):		Brasil Brokers				**Telefone de Contato:**	(21) 2112-3151				

AMOSTRA 05											
Endereço:	Rua Pecanha Povoas										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	590				**Área Construída (m²):**		180				
Valor solicitado (R$):	750.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.271,19		**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:**	**901,25**	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				50
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):		BrasilBrokers				**Telefone de Contato:**	(21) 2112-3151				

AMOSTRA 06											
Endereço:	Rua Nossa Senhora das Gracas - Ramos										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	220				**Área Construída (m²):**		280				
Valor solicitado (R$):	350.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.590,91		**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:**	**856,17**	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				50
Conservação (assinalar "X")							**Observações**				
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular	x	g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		BM3				**Telefone de Contato:**	(21) 3868-3850				

ANEXO 5
MEMORIAL DE CÁLCULO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO															
Área do Terreno (m²)	360,00	F topografia	0,90	F transposição	856,17	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	50	Estado de Conservação	g	Fator K	0,1140

ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca				Ftop	Ft	Fe
Amostras	Valor de Mercado	Área (m²)	Oferta	Valor Benfeitorias	Valor Unitário Imóvel (m²)	Expoente	% Expoente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina
1	R$ 380.000,00	675,00	0,90	67.760,97	R$ 406,28	0,125	87,50%	**1,08**	1,88	0,90	856,17	1,00
2	R$ 400.000,00	280,00	0,90	66.171,09	R$ 1.049,39	0,250	22,22%	**0,94**	0,78	1,00	856,17	1,00
3	R$ 498.000,00	165,00	0,90	204.269,04	R$ 1.478,37	0,125	54,17%	**0,91**	0,46	0,80	832,28	1,00
4	R$ 480.000,00	220,00	0,90	82.713,87	R$ 1.587,66	0,125	38,89%	**0,94**	0,61	1,00	856,17	1,00
5	R$ 750.000,00	590,00	0,90	93.053,10	R$ 986,35	0,125	63,89%	**1,06**	1,64	1,00	901,25	1,00
6	R$ 350.000,00	220,00	0,90	128.196,43	R$ 849,11	0,125	38,89%	**0,94**	0,61	1,00	856,17	1,00

VALOR DE BENFEITORIAS DO AVALIANDO E DOS DADOS AMOSTRAIS

Benfeitorias - Dados Amostrais

Amostras	R1-RJ-FEV-15	Fator de correção (IBAPE) - 1 - 1.2 - Residencial - 1.2.4 - Padrão Simples	Valor a ser considerado/m²	Área	Foc	Valor Final Benfeitorias	Vida útil	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	tado de Conservaç	Fator K	R
1	R$ 1.488,89	1,056	R$ 1.572,27	148,00	0,2912	R$ 67.760,97	60	50	120	83	g	0,1140	0,2
2	R$ 1.488,89	1,056	R$ 1.572,27	128,00	0,3288	R$ 66.171,09	60	50	120	83	f	0,1610	0,2
3	R$ 1.488,89	1,056	R$ 1.572,27	350,00	0,3712	R$ 204.269,04	60	40	240	66	g	0,2140	0,2
4	R$ 1.488,89	1,056	R$ 1.572,27	160,00	0,3288	R$ 82.713,87	60	50	120	83	f	0,1610	0,2
5	R$ 1.488,89	1,056	R$ 1.572,27	180,00	0,3288	R$ 93.053,10	60	50	120	83	f	0,1610	0,2
6	R$ 1.488,89	1,056	R$ 1.572,27	280,00	0,2912	R$ 128.196,43	60	50	120	83	g	0,1140	0,2
Benfeitorias - Avaliando													
Imóvel	R$ 1.488,89	0,42	R$ 625,33	66,36	0,2912	R$ 12.083,97	60	50	120	83	g	0,1140	0,2

O fator de correção (IBAPE), para o avaliando, tem como referência um imóvel com padrão rústico, devido às condições observadas na construção.

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	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$ 406,28	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	**R$ 439,49**
2	R$ 1.049,39	0,94	1,00	0,90	1,00	0,71	0,55	**R$ 574,20**
3	R$ 1.478,37	0,91	1,03	1,13	1,00	0,53	0,59	**R$ 877,41**
4	R$ 1.587,66	0,94	1,00	0,90	1,00	0,71	0,55	**R$ 870,63**
5	R$ 986,35	1,06	0,95	0,90	1,00	0,71	0,62	**R$ 613,27**
6	R$ 849,11	0,94	1,00	0,90	1,00	1,00	0,84	**R$ 713,50**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	6	-
Somatório	R$ 4.088,51	R$ 574,20
Média aritmética	681,4175431	R$ 877,41
Limite superior (+30 %)	R$ 885,84	R$ 870,63
Limite inferior (-30 %)	R$ 476,99	R$ 613,27
		R$ 713,50

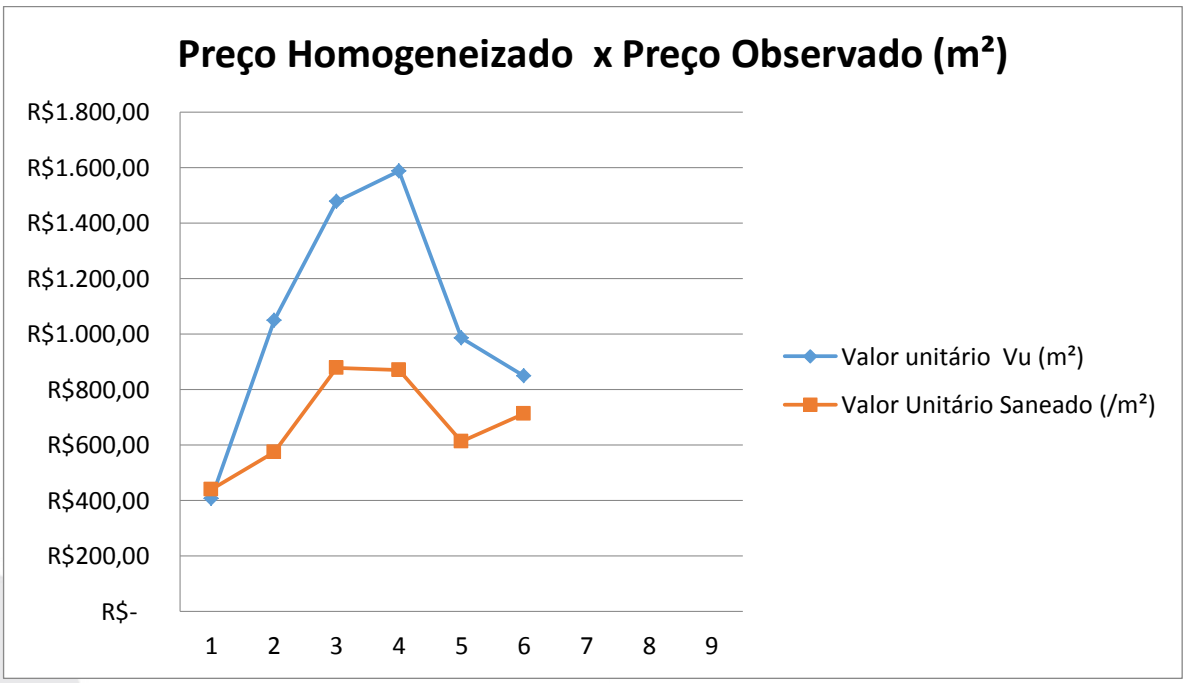
MÉDIAS SANEADAS		
N° Elementos Saneados:	5	
Média	R$ 729,80	**média saneada**
lim sup.	948,7435327	**lim superior**
lim inf.	510,8619022	**lim inferior**
DesvPad	141,14	**desvio padrão**

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	431,47	141,14
Média	R$ 1.059,53	R$ 729,80
Coeficiente de Variação	**0,407227191**	**19,34%**

VALOR DE MERCADO				
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Terreno (R$)	Valor Benfeitorias (R$)	Valor Final (R$)
360,00	R$ 729,80	R$ 262.728,98	R$ 12.083,97	R$ 274.812,95

TAXA DE RENTABILIDADE PARA CÁLCULO DE ALUGUEL
0,408%
Valor de Aluguel
R$ 1.121,24

Valor unitário Vu (m²)		Valor Unitário Saneado (/m²)	
R$	406,28	R$	439,49
R$	1.049,39	R$	574,20
R$	1.478,37	R$	877,41
R$	1.587,66	R$	870,63
R$	986,35	R$	613,27
R$	849,11	R$	713,50



ANEXO 6

CROQUI