ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2015

Laudo de Avaliação

Rua Coronel Valença, 75 - Bairro Magalhães Bastos

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 Coronel Valença, 75 - Bairro Magalhães Bastos - 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$ 363.841,27 (trezentos e sessenta e três mil oitocentos e quarenta e um reais e vinte e sete centavos)

- **Valor de Aluguel mensal:**
  R$ 3.284,26 (Três mil duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e seis centavos)

Atenciosamente,

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: localizado na Rua Coronel Valença, 75 - Bairro Magalhães Bastos - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de terreno de 243m² e de 225,86m² 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 abril-15

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

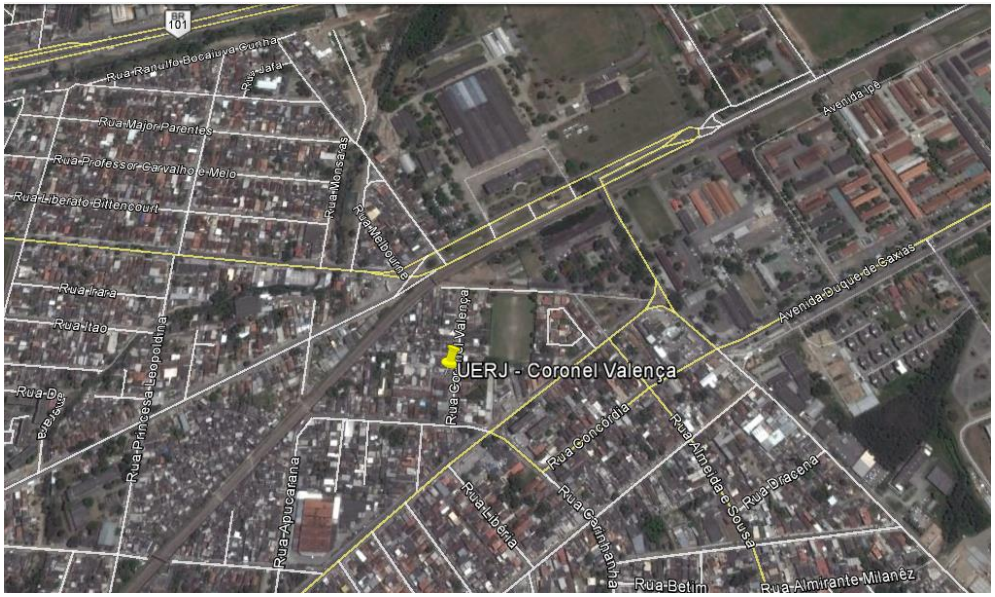
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

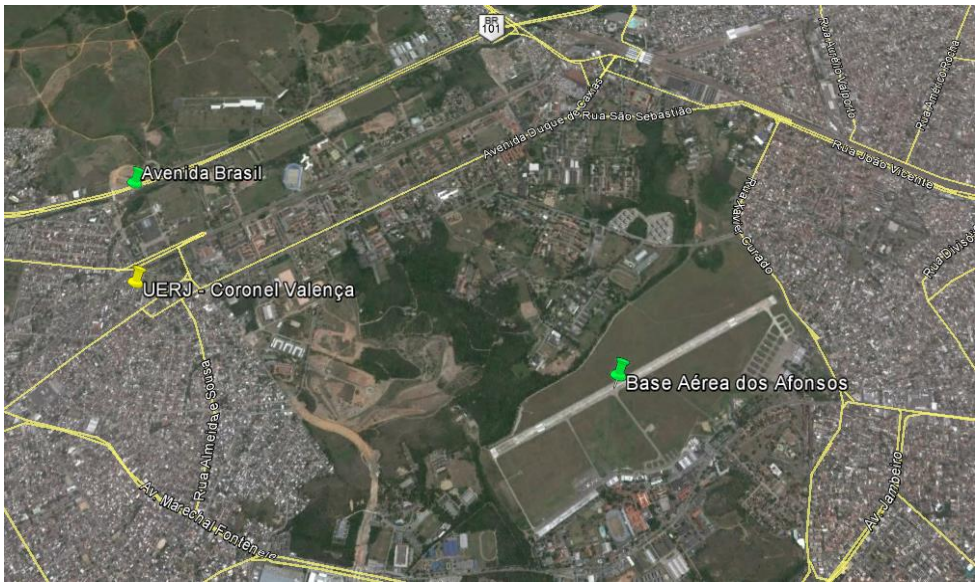
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Coronel Valença, 75 – Bairro Magalhães Bastos – Rio de Janeiro.



O local está a aproximadamente a 728 metros Avenida Brasil e a 3,0 quilômetros da Base Aérea dos Afonsos.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Magalhães Bastos em seus 2.000 km² remonta a desapropriação da Fazenda Sapobemba em meados de 1907, no governo do Presidente da Republica Afonso Pena após a reorganização do Exército feita por Marechal Hermes da Fonseca, então Ministro da Guerra. Sapopemba era localidade que pertencia a freguesia de Irajá, com população aproximada na época de 14.400 habitantes, segundo o recenseamento de 1890. A lavoura era tida como a mais importante do Distrito Federal. As terras da Fazenda de Sapopemba pertenciam ao Conde Sebastião do Pinho.

Magalhães Bastos tem origem do nome dada em homenagem ao Tenente Coronel Antônio Leite Magalhães Bastos (foto ao lado), que nasceu em Pernambuco aos 2 de setembro de 1873. Em 1907 foi nomeado membro da comissão de instalação da Vila Militar, tinha como missão a construção de quartéis, residências, da ferrovia e das estações da região. Em 28 de setembro de 1919, o general Alberto Cardoso de Aguiar, ao deixar o cargo de Ministro da Guerra, elogiou a inteligência, lealdade e capacidade técnica e disposição urbanística do oficial e, no dia 6 de novembro de 1919, ele assumiu o comando do 1º Batalhão de Engenharia que ficava localizado em Realengo (Estrada Real de Santa Cruz) em um velho prédio térreo, bastante arruinado em frente a um pântano, esse quartel era iluminado por energia elétrica na época. Esta unidade militar não está mais sediada no Rio de Janeiro. Magalhães Bastos faleceu em 27 de agosto de 1920.

Quem foi o pioneiro nesta fundação foi Manoel Guina, português, mestre de obras, veio de São Paulo atraído pela oportunidade de emprego na capital do Brasil, para trabalhar na construção da Vila-Militar, obra esta ordenada pelo Marechal Hermes. A disposição de fincar raízes naquele espaço urbano da então capital do país, pois nesta época quase não havia, no Rio de Janeiro, mão-de-obra suficientemente qualificada para tal empreendimento, deveu-se ao fato de que construção era necessária, devido ao transporte de equipamentos militares. Antes de se chamar Magalhães Bastos, o local era conhecido como "Fazenda das Mangueiras" e posteriormente, "Vila São José". Somente após a Segunda Guerra Mundial é que o bairro passou a chamar-se Magalhães Bastos, homenagem dada ao Tenente Coronel Antônio Leite de Magalhães Bastos.

Estrada General Canrobert da Costa: Principal Estrada do bairro foi homenageada com o nome de um importante General, Canrobert da Costa, nascido no Rio de Janeiro em 1895 na então Capital Federal, onde foi Ministro da Guerra (interino) no Governo de Getulio Dornelles

Vargas, décimo terceiro período de governo republicano que data de 10 de setembro de 1937 a 31 de janeiro de 1946. Canrobert da Costa faleceu em 1955 e foi personagem importante no Exército Brasileiro. Como podemos ver a história do bairro tem grande participação e influência militar, pois como já foi dito, vária ruas do bairro foram batizadas com nomes de militares, veja algumas, Rua Coronel Valença, Rua Tenente Coronel Cunha, Rua Capitão Cader Matori, Estrada Marechal Fontenelle e Estrada Marechal Malett, e, além disso, destacam-se quatro instituições militares, 9º Brigada de Infantaria, 21º Batalhão Logístico, 25º Batalhão Logístico (Escola) e o Parque Regional de Moto Mecanização, sendo que esta força militar não foi capaz de influenciar no desenvolvimento do bairro.

3.3 ZONEAMENTO

I. Macrozona de Ocupação= Incentivada
II. Hipsômetria (m) = 5,01 – 50
III. Área Protegida =
IV. Regiões Administrativas = Realengo (33) – área de planejamento 5
V. Região de Planejamento = 5.1 Urbana Incentivada
VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana / Favelas (2008) / Campo Antrópicos
VII. Rede Estruturado Viário = Rodovia Arterial Principal / Centros de Bairros / Estação de Trem / Ferrovia.
VIII. Limites Administrativos = 5.1 Área de Planejamento 5
IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona Incentivada
X. Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) =
XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Adensamento populacional e das contruções na macrozona incentivada / maior intensidade de adensamento nas vias principais da Zona Norte e Jacarepaguá, na macrozona incentivada.
XII. Meio Ambiente (propostas e programas) =
XIII. Meio Ambiente =
XIV. Saneamento Ambiental = (3) esgotamento sanitário da área de planejamento 5
XV. Habitação = Parcelamentos irregulares / Pró-Moradia
XVI. Transportes = Modal Rodoviário – Corredor Expresso de ônibus (BRT) / renovação de linhas e estações de trem (PRO-21)

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 36.385

Cartório de Registro de Imóveis: 4º Serviço Registral de Imóveis – Rio de Janeiro

IPTU: 0.611.292-4

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno designado por lote 17, do PAL 7.791, com frente para a Rua Ibatinga, atual Rua Coronel Valença, localizado à 79,00m da esquina par da Rua Pinto da Fonseca, medindo 9,00m de frente e fundos, por 27,00m de ambos os lados.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 225,86m², sendo este uma casa.

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

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

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

Em um modo geral a construção encontra-se necessitando de reparos importantes.

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 04/03/2015.

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			Risco de Alagamento		x
Trânsito observado na região:	baixo		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 VALOR 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 Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria, conforme explicação abaixo. 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.

VI = (VT+CB) . FC

Onde:

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

CB é o custo de reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização

Para se calcular o custo de reedição da benfeitoria, utilizamos os seguintes valores:

C=CUB * (1+A)*(1+F)*(1+L), onde:

CUB – valores divulgados pelo SINDUSCON-RJ com data base de Abril/2015;

A=10%

F=0%

L=8,0%

(A, F e L) = BDI – por se tratar de construções simples, consideramos as taxas de administração e o lucro como despesas indiretas.

5.1.1 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.

5.2 VALOR DE ALUGUEL

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.

5.3 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]

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

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.

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

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

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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)	3
(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.					10 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 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

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)	3
(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.					10 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

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R$ 797,90	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	87,57	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R$ 34,47	
max	R$ 832,36	
min	R$ 763,43	
% em torno da média	**8,640**	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R$ 14,54	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	2,12	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R$ 0,83	
max	R$ 15,37	
min	R$ 13,71	
% em torno da média	**11,466**	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL				
Valor unitário médio homogeneizado (m²)			**R$**	**797,90**
Área total do imóvel (m²)				243,00
Intervalo de arbítrio do avaliador				
	(m²)		(Total)	
máximo (+15%)	R$	917,58	R$	222.971,77
mínimo (-15%)	R$	678,21	R$	164.805,22
Valor do Terreno	**R$ 193.888,49**			
Valor das Benfeitorias	**R$ 169.952,78**			
Valor Total	**R$ 363.841,27**			
Valor máximo (+15%)	**R$ 418.417,46**			
Valor mínimo (-15%)	**R$ 309.265,08**			

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL				
Valor unitário médio homogeneizado (m²)			**R$**	**14,54**
Área total do imóvel (m²)				225,86
Intervalo de arbítrio do avaliador				
	(m²)		(Total)	
máximo (+15%)	R$	16,72	R$	3.776,90
mínimo (-15%)	R$	12,36	R$	2.791,62
Valor Final	**R$ 3.284,26**			
Valor máximo	**R$ 3.776,90**			
Valor mínimo	**R$ 2.791,62**			

8. ENCERRAMENTO

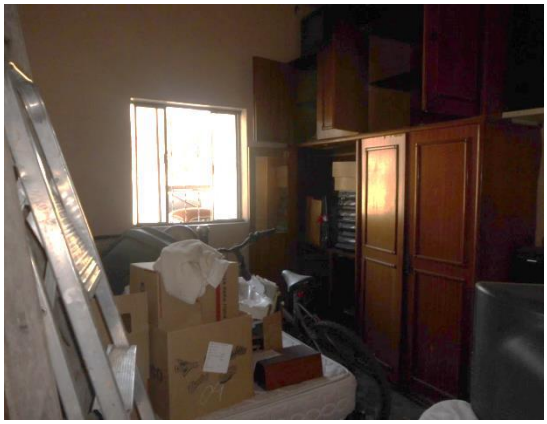
O presente laudo de avaliação possui 21 (vinte e uma) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) 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

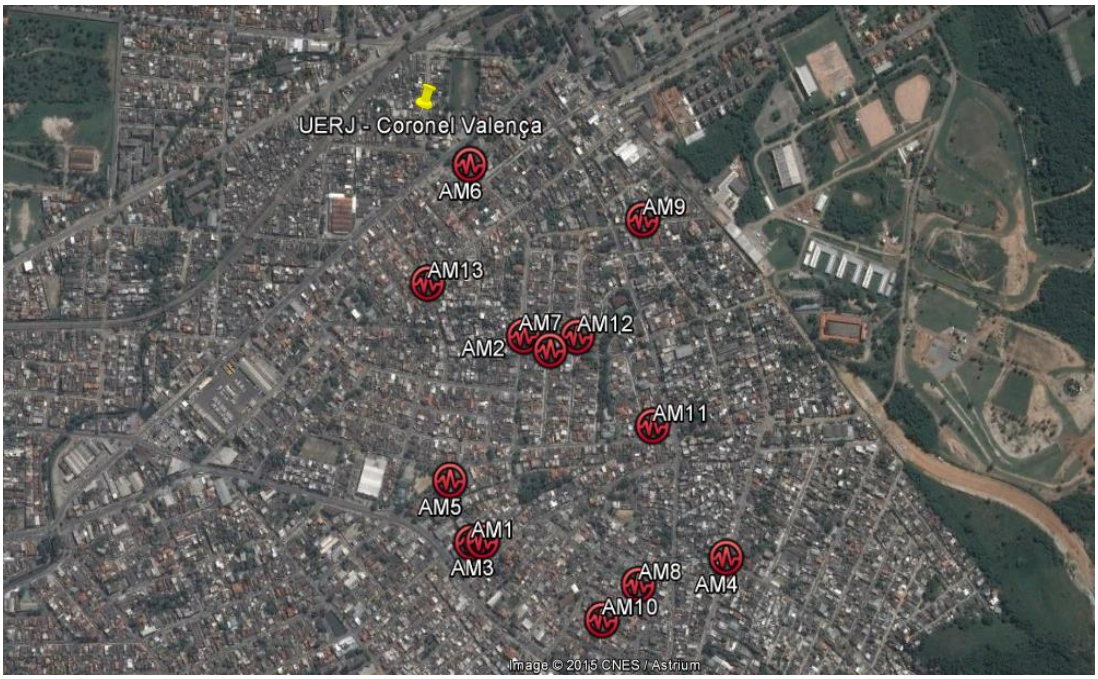
Vista geral do imóvel	**Vista do imóvel - interna**
Vista de interna	**Vista de interna**
	
Vista Interna	**Vista de interna**

Vista interna	**Vista interna**
Vista interna	**Vista interna**
Vista dos fundos	**Vista dos fundos**

Vista interna	**Vista lateral**

ANEXO 2
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

ANEXO 3
MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE MERCADO



ANEXO 4
DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

ControlConsulting

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS

AMOSTRA 01

Endereço:	Rua Um - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	150				**Área Construída (m²):**		70			
Valor solicitado (R$):	75.000,00		**Valor/m² (R$):**		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:**	628,5	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural (x)Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**			45

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

Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Eliane	**Telefone de Contato:**	(21) 3022-3117

AMOSTRA 02

Endereço:	Rua Carinhanha - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	115				**Área Construída (m²):**		96			
Valor solicitado (R$):	200.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.739,13	**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:**	628,5	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural (x)Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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):	Mav Imóveis	**Telefone de Contato:**	(21) 3044-6511 / (21) 96428-9309

AMOSTRA 03

Endereço:	Rua 1 - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	115				**Área Construída (m²):**		109			
Valor solicitado (R$):	200.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.739,13	**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	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:**	628,5	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural (x)Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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):	Eliane	**Telefone de Contato:**	(21) 3022-3117

AMOSTRA 04											
Endereço:	Estrada Marechal Mallet										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	350				**Área Construída (m²):**		200				
Valor solicitado (R$):	525.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.500,00		**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:**	538,71	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural (x)Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Ecco Imobiliária				**Telefone de Contato:**	(021) 2539-9551					

AMOSTRA 05											
Endereço:	Rua Carinhanha, 130 - Magalhães Bastos										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	180				**Área Construída (m²):**		200				
Valor solicitado (R$):	320.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.777,78		**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	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:**	628,5	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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):	Mav Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3044-6511 / (21) 96428-9309					

AMOSTRA 06											
Endereço:	Rua Carinhanha, 973 - Magalhães Bastos										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	440				**Área Construída (m²):**		440				
Valor solicitado (R$):	600.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.363,64		**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:**	628,5	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )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	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):	Classic Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3331-6342 / (021) 7838-3191					

AMOSTRA 07										
Endereço:	Rua Ipitangas - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	225						**Área construída (m²):**	90		
Valor solicitado (R$):	250.000,00	**Valor/m² (R$):**		1.111,11			**Tipo de Negócio:**	X	Oferta	Locação
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:**	565,69	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**			30
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):	AG Rio Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3265-0800				

AMOSTRA 08										
Endereço:	Rua Ascenso Ferreira - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	210						**Área construída (m²):**	150		
Valor solicitado (R$):	360.000,00	**Valor/m² (R$):**		1.714,29			**Tipo de Negócio:**	x	Oferta	Locação
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	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:**	565,69	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**			25
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):	Crialar Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3555-9820				

AMOSTRA 09										
Endereço:	Rua Engº Trajano de Medeiros, 165 - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	220						**Área construída (m²):**	300		
Valor solicitado (R$):	454.000,00	**Valor/m² (R$):**		2.063,64			**Tipo de Negócio:**	x	Oferta	Locação
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:**	565,69	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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):	Imoveis.com				**Telefone de Contato:**	(21) 3217-1677				

AMOSTRA 10										
Endereço:	Rua São Lino - Magalães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	100						Área construída (m²):	45		
Valor solicitado (R$):	98.000,00	Valor/m² (R$):	980,00	Tipo de Negócio:	x	Oferta		Locação		
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:	565,69	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )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	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):	Classic Imóveis				Telefone de Contato:	(21) 3331-6342				

AMOSTRA 11										
Endereço:	Rua Boa Nova - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	250						Área construída (m²):	180		
Valor solicitado (R$):	330.000,00	Valor/m² (R$):	1.320,00	Tipo de Negócio:	X	Oferta		Locação		
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:	565,69	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: (x)Casa ( )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):	AG Rio Imóveis				Telefone de Contato:	(21) 2114-0150				

AMOSTRA 12										
Endereço:	Rua Metalúrgico Jorge Alves da Silva - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	200						Área construída (m²):	200		
Valor solicitado (R$):	400.000,00	Valor/m² (R$):	2.000,00	Tipo de Negócio:	X	Oferta		Locação		
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:	565,69	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		Tipo Construção: (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					Idade Aparente (em anos):			30
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):	AG Rio Imóveis				Telefone de Contato:	(21) 2114-0150				

AMOSTRA 13											
Endereço:	Rua Crispim de Macedo - Magalhães Bastos										
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	170						**Área construída (m²):**		96		
Valor solicitado (R$):	250.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.470,59		**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:**	628,5		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )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):		Crialar Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3555-9820				

ANEXO 5
MEMORIAL DE CÁLCULO – VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO															
Área do Terreno (m²)	243,00	F topografia	1,00	F transposição	538,71	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	e	Fator K	0,4440

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$ 75.000,00	150,00	0,90	42.920,04	R$ 163,87	0,125	38,27%	**0,94**	0,62	1,00	628,50	1,00
2	R$ 200.000,00	115,00	0,90	63.701,86	R$ 1.011,29	0,125	52,67%	**0,91**	0,47	1,00	628,50	1,00
3	R$ 200.000,00	115,00	0,90	72.328,16	R$ 936,28	0,125	52,67%	**0,91**	0,47	0,90	628,50	1,00
4	R$ 525.000,00	350,00	0,90	150.493,92	R$ 920,02	0,125	44,03%	**1,05**	1,44	1,00	538,71	1,00
5	R$ 320.000,00	180,00	0,90	132.712,21	R$ 862,71	0,250	25,93%	**0,93**	0,74	0,90	628,50	1,00
6	R$ 600.000,00	440,00	0,90	263.342,67	R$ 628,77	0,125	81,07%	**1,08**	1,81	1,00	628,50	1,00
7	R$ 250.000,00	225,00	0,90	65.185,12	R$ 710,29	0,250	7,41%	**0,98**	0,93	1,00	565,69	1,00
8	R$ 360.000,00	210,00	0,90	117.424,29	R$ 983,69	0,250	13,58%	**0,96**	0,86	0,90	565,69	1,00
9	R$ 454.000,00	220,00	0,90	199.068,32	R$ 952,42	0,250	9,47%	**0,98**	0,91	1,00	565,69	1,00
10	R$ 98.000,00	100,00	0,90	26.932,77	R$ 612,67	0,125	58,85%	**0,89**	0,41	1,00	565,69	1,00
11	R$ 330.000,00	250,00	0,90	119.440,99	R$ 710,24	0,250	2,88%	**1,01**	1,03	1,00	565,69	1,00
12	R$ 400.000,00	200,00	0,90	144.855,81	R$ 1.075,72	0,250	17,70%	**0,95**	0,82	1,00	565,69	1,00
13	R$ 250.000,00	170,00	0,90	63.701,86	R$ 948,81	0,125	30,04%	**0,96**	0,70	1,00	628,50	1,00

VALOR DE BENFEITORIAS DO AVALIANDO E DOS DADOS AMOSTRAIS														MÉTODO EVOLUTIVO			
Benfeitorias - Dados Amostrais																	
Amostras	R-8-N-RJ-ABRIL-15	Fator de correção (IBAPE)	Valor a ser considerado/m²	Área	Foc	Valor Final Benfeitorias	Vida útil	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	tado de Conservaç	Fator K	R	Custo da Benfeitoria (D*C)	BDI	Valor Benfeitoria (O*P)	FC=VI/(VB+VT)
1			R$ 1.355,31	70,00	0,4524	R$ 42.920,04	60	45	180	75	d	0,3155	0,2	R$ 89.840,80	1,08	R$ 97.028,06	0,66
2			R$ 1.355,31	96,00	0,4896	R$ 63.701,86	60	35	300	58	f	0,3620	0,2	R$ 123.210,24	1,08	R$ 133.067,06	0,84
3			R$ 1.355,31	109,00	0,4896	R$ 72.328,16	60	35	300	58	f	0,3620	0,2	R$ 139.894,96	1,08	R$ 151.086,56	0,81
4			R$ 1.355,31	200,00	0,5552	R$ 150.493,92	60	35	300	58	e	0,4440	0,2	R$ 256.688,00	1,08	R$ 277.223,04	0,91
5			R$ 1.355,31	200,00	0,4896	R$ 132.712,21	60	35	300	58	f	0,3620	0,2	R$ 256.688,00	1,08	R$ 277.223,04	0,78
6			R$ 1.355,31	440,00	0,4416	R$ 263.342,67	60	40	240	66	f	0,3020	0,2	R$ 564.713,60	1,08	R$ 609.890,69	0,71
7	R$ 1.283,44	1,056	R$ 1.355,31	90,00	0,5344	R$ 65.185,12	60	30	360	50	f	0,4180	0,2	R$ 115.509,60	1,08	R$ 124.750,37	0,91
8			R$ 1.355,31	150,00	0,5776	R$ 117.424,29	60	25	420	41	f	0,4720	0,2	R$ 192.516,00	1,08	R$ 207.917,28	0,90
9			R$ 1.355,31	300,00	0,4896	R$ 199.068,32	60	35	300	58	f	0,3620	0,2	R$ 385.032,00	1,08	R$ 415.834,56	0,76
10			R$ 1.355,31	45,00	0,4416	R$ 26.932,77	60	40	240	66	f	0,3020	0,2	R$ 57.754,80	1,08	R$ 62.375,18	0,82
11			R$ 1.355,31	180,00	0,4896	R$ 119.440,99	60	35	300	58	f	0,3620	0,2	R$ 231.019,20	1,08	R$ 249.500,74	0,81
12			R$ 1.355,31	200,00	0,5344	R$ 144.855,81	60	30	360	50	f	0,4180	0,2	R$ 256.688,00	1,08	R$ 277.223,04	0,85
13			R$ 1.355,31	96,00	0,4896	R$ 63.701,86	60	35	300	58	f	0,3620	0,2	R$ 123.210,24	1,08	R$ 133.067,06	0,88
Benfeitorias - Avaliando																	
Imóvel	R$ 1.283,44	1,056	R$ 1.355,31	225,86	0,5552	R$ 169.952,78	60	35	300	58	e	0,4440	0,2	R$ 289.877,76	1,08	R$ 313.067,98	0,75

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	Fator de Comercialização	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R$ 163,87	0,94	0,86	1,00	1,00	1,41	0,66	0,86	**R$ 141,15**
2	R$ 1.011,29	0,91	0,86	1,00	1,00	1,23	0,84	0,83	**R$ 838,79**
3	R$ 936,28	0,91	0,86	1,11	1,00	1,23	0,81	0,91	**R$ 855,15**
4	R$ 920,02	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	0,95	**R$ 877,59**
5	R$ 862,71	0,93	0,86	1,11	1,00	1,23	0,78	0,90	**R$ 775,77**
6	R$ 628,77	1,08	0,86	1,00	1,00	1,47	0,71	1,12	**R$ 702,64**
7	R$ 710,29	0,98	0,95	1,00	1,00	1,06	0,91	0,90	**R$ 641,72**
8	R$ 983,69	0,96	0,95	1,11	1,00	0,94	0,90	0,87	**R$ 856,12**
9	R$ 952,42	0,98	0,95	1,00	1,00	1,23	0,76	0,92	**R$ 874,18**
10	R$ 612,67	0,89	0,95	1,00	1,00	1,47	0,82	1,14	**R$ 698,96**
11	R$ 710,24	1,01	0,95	1,00	1,00	1,23	0,81	0,99	**R$ 705,71**
12	R$ 1.075,72	0,95	0,95	1,00	1,00	1,06	0,85	0,81	**R$ 876,44**
13	R$ 948,81	0,96	0,86	1,00	1,00	1,23	0,88	0,92	**R$ 871,66**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	13	-
Somatório	R$ 9.715,89	R$ 838,79
Média aritmética	747,3762903	R$ 855,15
Limite superior (+30 %)	R$ 971,59	R$ 877,59
Limite inferior (-30 %)	R$ 523,16	R$ 775,77
		R$ 702,64
		R$ 641,72
		R$ 856,12
		R$ 874,18
		R$ 698,96
		R$ 705,71
		R$ 876,44
		R$ 871,66

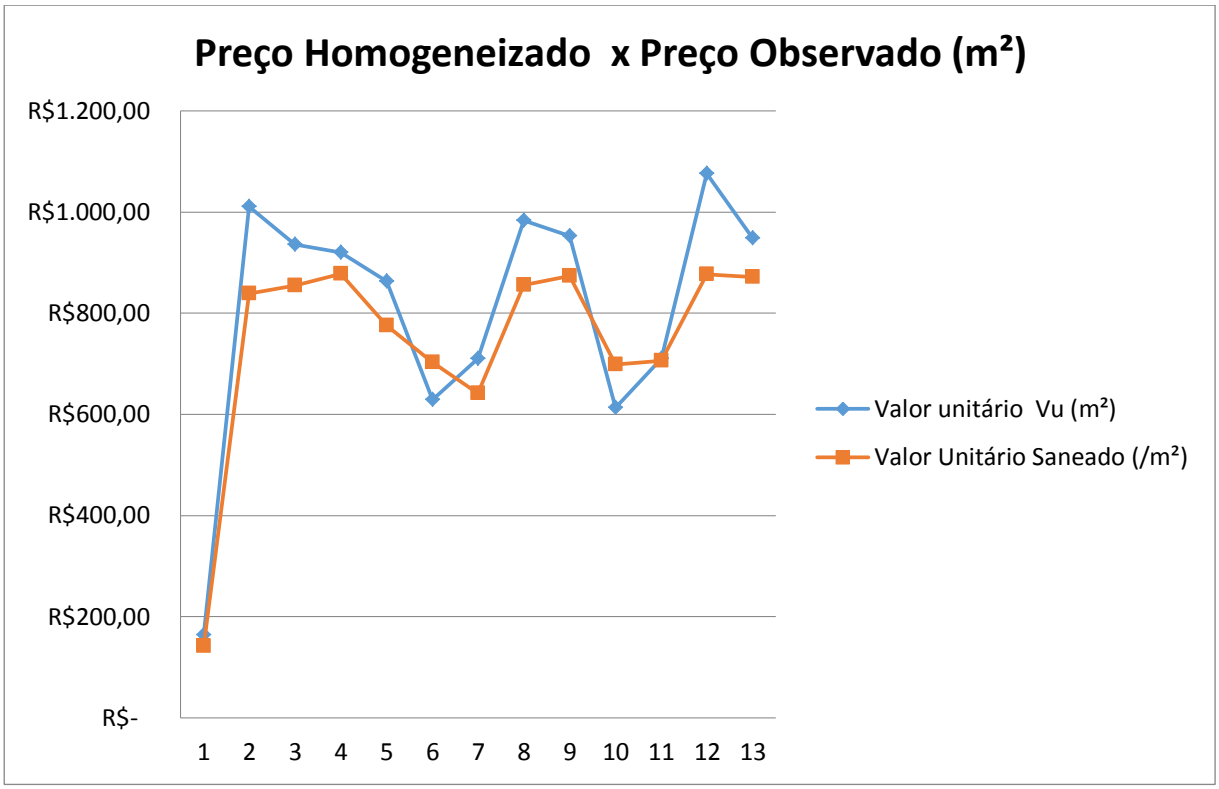
MÉDIAS SANEADAS		
N° Elementos Saneados:	12	
Média	R$ 797,90	média saneada
lim sup.	1037,26355	lim superior
lim inf.	558,5265268	lim inferior
DesvPad	87,57	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	245,09	87,57
Média	R$ 808,98	R$ 797,90
Coeficiente de Variação	0,302960672	10,98%

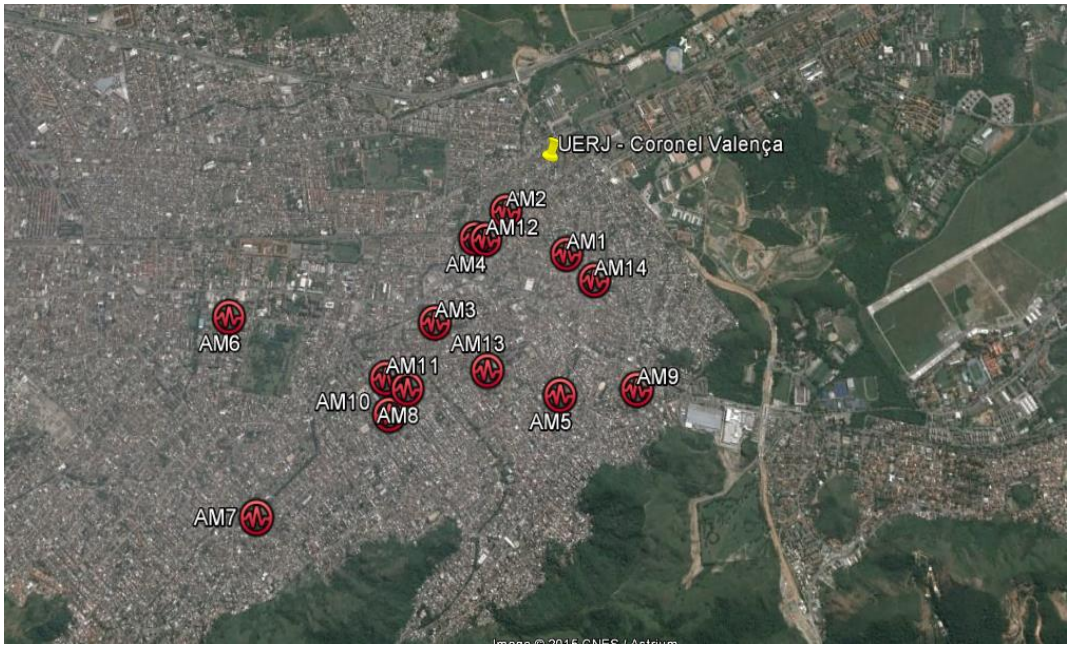
Rua Rodovalho Junior, 775 - Penha
CEP 03605-000 - São Paulo/SP
Phone/Fax: +55(11) 2082-2233
www.controlconsulting.com.br
www.controlgroup.com.br

VALOR DE MERCADO					
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Terreno (R$)	Valor Benfeitorias (R$)	Valor Final (R$)	Valor Final Considerando o Fator de Comercialização (R$)
243,00	R$ 797,90	R$ 193.888,49	R$ 169.952,78	R$ 363.841,27	R$ 273.645,53

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 163,87	R$ 141,15
R$ 1.011,29	R$ 838,79
R$ 936,28	R$ 855,15
R$ 920,02	R$ 877,59
R$ 862,71	R$ 775,77
R$ 628,77	R$ 702,64
R$ 710,29	R$ 641,72
R$ 983,69	R$ 856,12
R$ 952,42	R$ 874,18
R$ 612,67	R$ 698,96
R$ 710,24	R$ 705,71
R$ 1.075,72	R$ 876,44
R$ 948,81	R$ 871,66


Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)
R$1.200,00
R$1.000,00
R$800,00
R$600,00
R$400,00
R$200,00
R$-
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
Valor unitário Vu (m²)
Valor Unitário Saneado (/m²)

ANEXO 6
MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE ALUGUEL



ANEXO 7
DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

ControlConsulting

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS

AMOSTRA 01

Endereço:	Rua Visconde de Nacar - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	150									
Valor solicitado (R$):	3.000,00	**Valor/m² (R$):**	20,00	**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel		
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:**	565,69	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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					
	c	- Regular		g	- Reparos importantes					
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Isabela				**Telefone de Contato:**	(21) 97617-4444				

AMOSTRA 02

Endereço:	Estrada General Canrobert da Costa - Magalhães Bastos									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	55									
Valor solicitado (R$):	590,00	**Valor/m² (R$):**	10,73	**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel		
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:**	673,41	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Fontimóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 97834-5691				

AMOSTRA 03

Endereço:	Rua Aníbal Esteves, 145 - Realengo									
Cidade:	Rio de Janeiro							**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	40									
Valor solicitado (R$):	770,00	**Valor/m² (R$):**	19,25	**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel		
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	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:**	618,72	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Pré Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 96406-4039				

AMOSTRA 04											
Endereço:	Estrada General Canrobert da Costa, 475 - Magalhães Bastos										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	70										
Valor solicitado (R$):	900,00		**Valor/m² (R$):**		12,86		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	673,41	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**				30
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):	Abreu Imobiliária				**Telefone de Contato:**		(21) 3555-9287				

AMOSTRA 05											
Endereço:	Rua Duque Palmela, 320 - Realengo										
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:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	772,47	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Abreu Imobiliária				**Telefone de Contato:**		(21) 3555-9287				

AMOSTRA 06											
Endereço:	Rua do Imperador - Realengo										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	20										
Valor solicitado (R$):	420,00		**Valor/m² (R$):**		21,00		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:		Meio de quadra	x	Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular		**Fator Transposição:**	772,47	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	FV Imóveis				**Telefone de Contato:**		(21) 3819-6660				

AMOSTRA 07											
Endereço:	Rua Acutinga, 62 - Realengo										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	45										
Valor solicitado (R$):	700,00		**Valor/m² (R$):**		15,56		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	618,72	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Soares					**Telefone de Contato:**	(21) 3555-9287				

AMOSTRA 08											
Endereço:	Rua Monsenhor Mochon - Realengo										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	110										
Valor solicitado (R$):	1.200,00		**Valor/m² (R$):**		10,91		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	772,47	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Europa Imóveis					**Telefone de Contato:**	(21) 3309-3603				

AMOSTRA 09											
Endereço:	Praça Hipólito Carom - Realengo										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	60										
Valor solicitado (R$):	900,00		**Valor/m² (R$):**		15,00		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**	618,72	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Lourdes					**Telefone de Contato:**	(21) 9689 88344				

AMOSTRA 10											
Endereço:	Rua Capitão Teixeira, 601 - Realengo										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R$):	400,00		Valor/m² (R$):		13,33		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
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:	618,72	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Abreu Imobiliária					Telefone de Contato:	(21) 3555-9287				

AMOSTRA 11											
Endereço:	Rua Capitão Teixeira - Realengo										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	40										
Valor solicitado (R$):	700,00		Valor/m² (R$):		17,50		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
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:	618,72	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Abreu Imobiliária					Telefone de Contato:	(21) 3555-9287				

AMOSTRA 12											
Endereço:	Estrada General Canrobert da Costa, 475 - Magalhães Bastos										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	50										
Valor solicitado (R$):	900,00		Valor/m² (R$):		18,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel
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:	673,41	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		Tipo Construção: ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Renascença Imóveis					Telefone de Contato:	(21) 2303-1695				

AMOSTRA 13											
Endereço:	Rua Piraquara - Realengo										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	40										
Valor solicitado (R$):	700,00		**Valor/m² (R$):**		17,50		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**		980,95	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )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):	Renascença Imóveis					**Telefone de Contato:**	(21) 2303-1695				

AMOSTRA 14											
Endereço:	Rua Francisco Muzi										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	100										
Valor solicitado (R$):	2.000,00		**Valor/m² (R$):**		20,00		**Tipo de Negócio:**		Oferta	x	Aluguel
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:**		565,69	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** (X)Apartamento ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**			10	
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):	Lobato					**Telefone de Contato:**	(21) 98346-5894				

ANEXO 8
MEMORIAL DE CÁLCULO – VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Imóvel (m²)	225,86	F topografia	1,00	F transposição	538,71	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	e	Fator K	0,4440

ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca			Ftop	Ft	Fe	BENFEITORIAS						
Amostras	Valor de aluguel	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Expoente	% Expoente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R
1	R$ 3.000,00	150,00	1,00	R$ 20,00	0,125	33,59%	**0,95**	0,66	1,00	565,69	1,10	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
2	R$ 590,00	55,00	1,00	R$ 10,73	0,125	75,65%	**0,84**	0,24	1,00	673,41	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
3	R$ 770,00	40,00	1,00	R$ 19,25	0,125	82,29%	**0,81**	0,18	0,90	618,72	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2
4	R$ 900,00	70,00	1,00	R$ 12,86	0,125	69,01%	**0,86**	0,31	1,00	673,41	1,00	60	30	360	50	g	0,2960	0,2
5	R$ 1.300,00	80,00	1,00	R$ 16,25	0,125	64,58%	**0,88**	0,35	1,00	772,47	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2
6	R$ 420,00	20,00	1,00	R$ 21,00	0,125	91,14%	**0,74**	0,09	1,00	772,47	1,10	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
7	R$ 700,00	45,00	1,00	R$ 15,56	0,125	80,08%	**0,82**	0,20	1,00	618,72	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
8	R$ 1.200,00	110,00	1,00	R$ 10,91	0,125	51,30%	**0,91**	0,49	1,00	772,47	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
9	R$ 900,00	60,00	1,00	R$ 15,00	0,125	73,43%	**0,85**	0,27	1,00	618,72	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2
10	R$ 400,00	30,00	1,00	R$ 13,33	0,125	86,72%	**0,78**	0,13	1,00	618,72	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2
11	R$ 700,00	40,00	1,00	R$ 17,50	0,125	82,29%	**0,81**	0,18	1,00	618,72	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	1,2
12	R$ 900,00	50,00	1,00	R$ 18,00	0,125	77,86%	**0,83**	0,22	1,00	673,41	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	2,2
13	R$ 700,00	40,00	1,00	R$ 17,50	0,125	82,29%	**0,81**	0,18	1,00	980,95	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	3,2

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$ 20,00	0,95	0,95	1,00	0,91	1,00	0,81	**R$ 16,23**
2	R$ 10,73	0,84	0,80	1,00	1,00	1,47	1,11	**R$ 11,89**
3	R$ 19,25	0,81	0,87	1,11	1,00	1,23	1,01	**R$ 19,51**
4	R$ 12,86	0,86	0,80	1,00	1,00	1,50	1,16	**R$ 14,96**
5	R$ 16,25	0,88	0,70	1,00	1,00	1,23	0,80	**R$ 13,04**
6	R$ 21,00	0,74	0,70	1,00	0,91	1,47	0,82	**R$ 17,12**
7	R$ 15,56	0,82	0,87	1,00	1,00	1,47	1,16	**R$ 18,02**
8	R$ 10,91	0,91	0,70	1,00	1,00	1,47	1,08	**R$ 11,80**
9	R$ 15,00	0,85	0,87	1,00	1,00	1,23	0,94	**R$ 14,17**
10	R$ 13,33	0,78	0,87	1,00	1,00	1,23	0,87	**R$ 11,66**
11	R$ 17,50	0,81	0,87	1,00	1,00	1,23	0,90	**R$ 15,80**
12	R$ 18,00	0,83	0,80	1,00	1,00	1,23	0,85	**R$ 15,38**
13	R$ 17,50	0,81	0,55	1,00	1,00	1,47	0,82	**R$ 14,43**

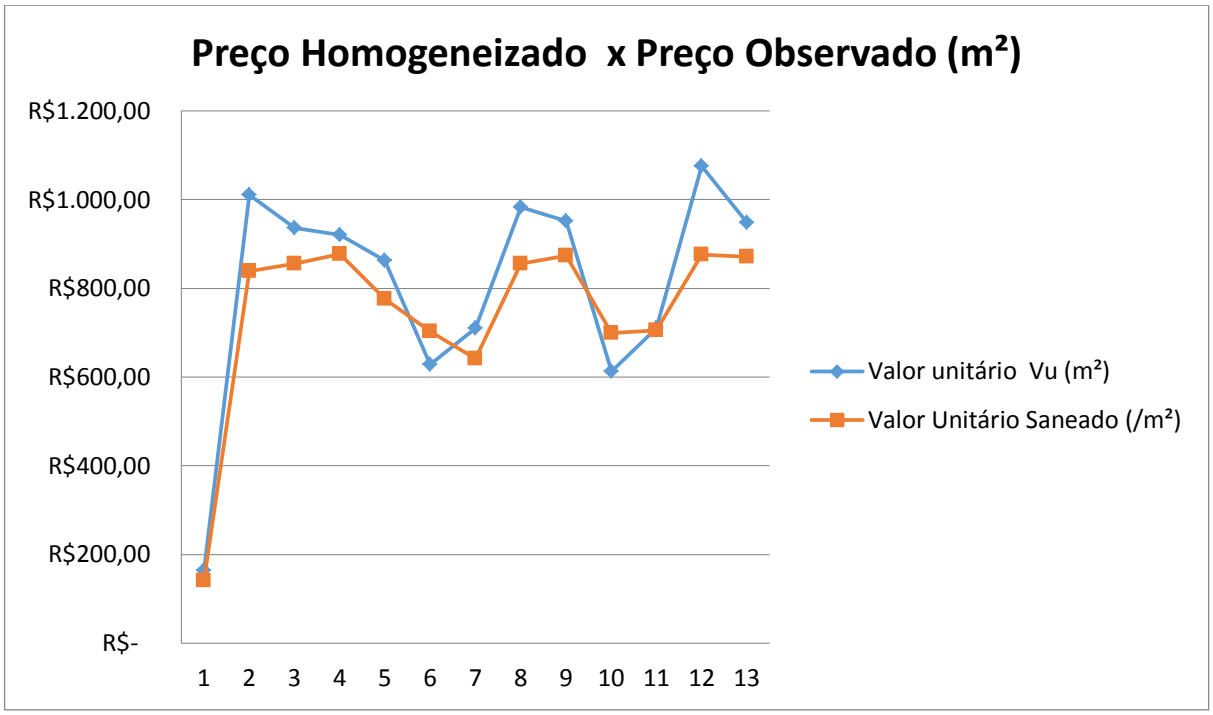
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	13	R$ 16,23
Somatório	R$ 194,01	R$ 11,89
Média aritmética	R$ 14,92	-
Limite superior (+30 %)	R$ 19,40	R$ 14,96
Limite inferior (-30 %)	R$ 10,45	R$ 13,04
		R$ 17,12
		R$ 18,02
		R$ 11,80
		R$ 14,17
		R$ 11,66
		R$ 15,80
		R$ 15,38
		R$ 14,43
		-
		-
		-

MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	12		
Média	R$	14,54	média saneada
lim sup.	R$	18,90	lim superior
lim inf.	R$	10,18	lim inferior
DesvPad		2,12	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
Desvio Padrão		3,32		2,12
Média	R$	15,99	R$	14,54
Coeficiente de Variação		**20,74%**		**14,57%**

VALOR DE ALUGUEL				
Área (m²)	Valor/m²		Valor do Imóvel (R$)	
225,86	R$	14,54	R$	3.284,26

Valor unitário Vu (m²)		Valor Unitário Saneado (/m²)	
R$	163,87	R$	141,15
R$	1.011,29	R$	838,79
R$	936,28	R$	855,15
R$	920,02	R$	877,59
R$	862,71	R$	775,77
R$	628,77	R$	702,64
R$	710,29	R$	641,72
R$	983,69	R$	856,12
R$	952,42	R$	874,18
R$	612,67	R$	698,96
R$	710,24	R$	705,71
R$	1.075,72	R$	876,44
R$	948,81	R$	871,66


Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)
R$1.200,00
R$1.000,00
R$800,00
R$600,00
R$400,00
R$200,00
R$-
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13
Valor unitário Vu (m²)
Valor Unitário Saneado (/m²)

ANEXO 9

CROQUI