



ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2015

Laudo de Avaliação

Rua Visconde de Itamarati, 167 - Apto 704 –
Maracanã

Universidade do Estado do Rio
de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-004-2015

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.

14 de agosto 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 Visconde de Itamarati, 167 - apto 704 - Maracanã - Rio de
Janeiro.

São Paulo, 14 de agosto de 2015.

São Paulo, 15 de junho 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\$ 343.450,48 (trezentos e quarenta e três mil quatrocentos e cinquenta reais e quarenta e oito centavos)

 **Valor de Aluguel mensal:**

R\$ 1.283,54 (um mil duzentos e oitenta e três reais e cinquenta 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 Visconde de Itamarati, 167 - apto. 704 – Maracanã - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 58m².

DATA DA VISTORIA: 29/07/2015.

PROPRIETÁRIO: Universidade do Estado do Rio de Janeiro

METODOLOGIA UTILIZADA: Método Comparativo Direto de Mercado

O trabalho foi elaborado segundo as normas da NBR 14653-1 de 2001, 14653-2 de 2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, para propriedades urbanas.

Os valores apresentados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames, que possam existir sobre os mesmos.

1. OBJETIVO

Este trabalho tem por objetivo apresentar um relatório técnico e fotográfico com a finalidade de determinar o justo valor de mercado e locação.

Esse laudo foi elaborado pela empresa **MFC Avaliação e Gestão de Ativos Ltda. - EPP (ControlConsulting)**, CNPJ 11.908.707/0001-17, sem que houvesse qualquer interferência por parte da Contratante.

Vale ressaltar que consideramos reais e verdadeiras as informações disponibilizadas pela contratante através de documentações (matrículas e/ou plantas construtivas e/ou IPTU), onde não realizamos qualquer tipo de aferição e/ou análise jurídica dos imóveis vistoriados, tendo assim, os valores apurados para o imóvel baseado nos documentos disponibilizados.

A data base do relatório é agosto -15

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

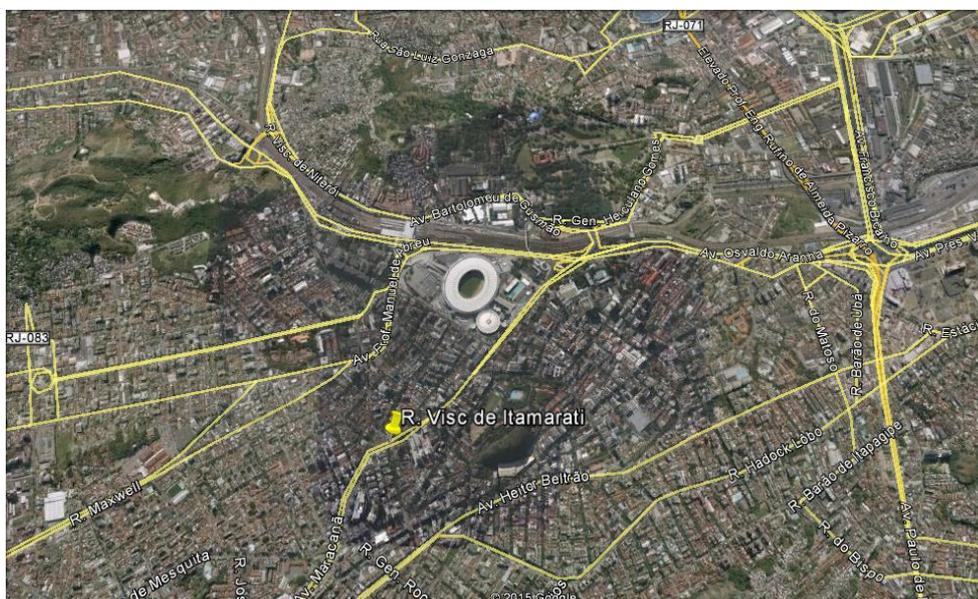
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

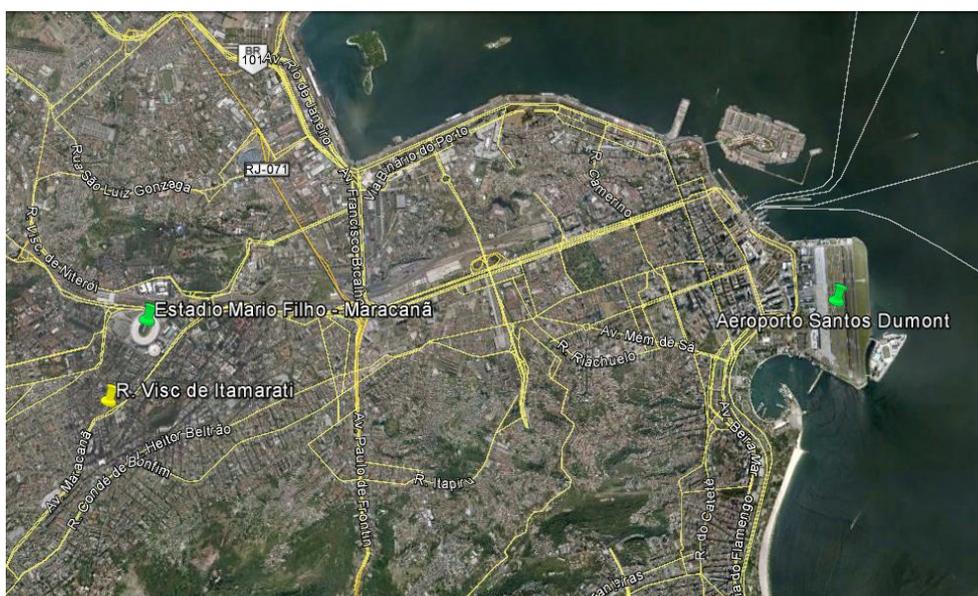
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Visconde de Itamarati, 167 - apto. 704 – Maracanã – Rio de Janeiro.



O local está aproximadamente a 900 metros do Estádio do Maracanã e 7,1 km do Aeroporto Santos Dumont.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Maracanã é um bairro de classe média alta da Zona Norte do Rio de Janeiro. É um dos sete bairros tradicionais a serem administrados pela subprefeitura da Grande Tijuca, enquanto outros 64 bairros pertencem à subprefeitura da zona norte. Seu índice de qualidade de vida era de 0,944 em 2000, sendo o segundo entre os 86 bairros da Zona Norte; perdendo apenas para Jardim Guanabara.

O Rio Maracanã possui 8.510 metros de extensão desde sua nascente na vertente norte do maciço da Tijuca até sua foz, sendo um dos rios contribuintes ao canal do Mangue, que por sua vez alimenta a Baía de Guanabara. Considerado um dos principais rios da Grande Tijuca, o rio responsável pela nomenclatura do bairro, é um dos grandes pontos de discussões acerca das enchentes no Município do Rio de Janeiro.

Faz limite com a Praça da Bandeira, São Francisco Xavier, Tijuca e Vila Isabel na Zona Norte e Bairro Imperial de São Cristóvão e Mangueira na Zona Central. Apesar de ser vizinho à Mangueira, esta não se localiza dentro dos limites do bairro, e ainda é separada por uma linha de trem; é um dos bairros cariocas que atualmente não possuem favelas. Cortado pela Avenida Maracanã, uma das principais vias de acesso à Tijuca, tem também como ruas principais a São Francisco Xavier, General Canabarro e a Avenida Professor Manoel de Abreu. É um bairro de ruas tipicamente residenciais, embora tenham muito trânsito e contenham diversos colégios e empresas, como a sede da Petrobras Distribuidora na Rua General Canabarro.

Atualmente, o Maracanã faz parte da IX Região Administrativa (Vila Isabel), que abrange os bairros de Vila Isabel, Andaraí e Grajaú. Ocupa uma área territorial de aproximadamente 1,67 km², com uma total construída de 100%, não apresentando área verde. Portanto, é totalmente urbanizado, com ruas asfaltadas, rios canalizados e rede de esgoto implantada em toda a região.

Quanto ao uso do solo, pode-se dizer que é basicamente residencial, com grande número de imóveis e particularmente de edifícios. A população do bairro caiu de 27.319 habitantes em 2000, para 25.256 habitantes em 2010.

No bairro encontram-se duas grandes universidades: a Universidade Veiga de Almeida e a Universidade do Estado do Rio de Janeiro. E também, vários colégios tradicionais como: o Centro Federal de Educação Tecnológica Celso Suckow da Fonseca (CEFET-RJ), o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio de Janeiro (IFRJ), a Escola Técnica Estadual Ferreira Vianna vinculada à Faetec, o Colégio Militar do Rio de Janeiro (CMRJ), um campus do Colégio Pedro II e o Colégio Nossa Senhora da Ressurreição. No bairro encontram-se a Concha Acústica do Rio, mantida pela UERJ; o Palácio de Saxe e Bragança construído em 1862 a mando de Pedro II, o Magnânimo para ser a residência de sua filha, Leopoldina de Bragança e Bourbon, atualmente em reforma. O Museu de Futebol no Complexo Esportivo e o Teatro Noel Rosa.

O Complexo Esportivo do Maracanã; é um grande quarteirão composto pelo Estádio Mário Filho, Ginásio Gilberto Cardoso, Estádio de Atletismo Célio de Barros e Parque Aquático Júlio Delamare; sendo circundados por uma ciclovia.

Há diversas linhas de ônibus, ligando a diversos locais da Baixada de Jacarepaguá, Grande Méier e a Zona Sul. Também é atendido com uma estação de trem conectando-se com os subúrbios das zonas Norte e Oeste; e uma estação de metrô, conectando-se com a Tijuca e as zonas Central e Sul.

Sedia a circunscrição da 18ª Delegacia Policial e 6º Batalhão de Polícia Militar que engloba a Tijuca e Praça da Bandeira. O bairro é livre da desordem pública como camelôs, cortesãos, drogados e indigentes porém sofre com consideráveis números de assaltos.

3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação= Urbana Incentivada
- II. Hipsômetria (m) = 5,01 - 50
- III. Área Protegida = Área de proteção do ambiente cultural (área de uso sustentável – APARU)
- IV. Regiões Administrativas = Vila Isabel (9) – Área de Planejamento 2
- V. Região de Planejamento = 2.2 macrozona de ocupação urbana incentivada.
- VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana
- VII. Rede Estruturado Viário = Estação de trem / ciclovias
- VIII. Limites Administrativos = 2.2 Vila Isabel
- IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona controlada
- X. Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) = Cota 100/ Favelas e loteamentos irregulares declarados área de especial interesse (AEIS).
- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Maior intensidade de adensamento nas vias principais da zona norte e Jacarepaguá, na macrozona incentivada.
- XII. Meio Ambiente (propostas e programas) =
- XIII. Saneamento Ambiental = Controle de enchentes na bacia do canal do mangue
- XIV. Habitação =
- XV. Transportes = PRO-21 – Reforma da estação São Cristóvão e construção nova estação Maracanã – Mangueira.

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 11.024

Cartório: Registro de Imóveis do 10º Ofício.

Planta/Croquil: Não

IPTU: 0.980.258-8

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Apartamento 704 do edifício localizado na Rua Visconde de Itamarati, nº 167, Distrito do Andaraí, e 2,58 do terreno que mede 27,15m de frente; 19,40m à direita; 31,10m nos fundos, curva de concordância, 13,20m (raio 5,00m), confrontando à direita com o prédio nº 157, à esquerda com a área vendida do imóvel nº 167, e na linha dos fundos com a Av. Maracanã.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 58m², sendo este um apartamento.

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

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

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

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 29/07/2015.

Contexto Imobiliário:

| Características da Região (assinalar com "X") | Sim | Não | Características da Região (assinalar com "X") | Sim | Não |
|--|------|-----|--|-------|-----|
| Energia elétrica pública | x | | Favela | x | |
| Energia elétrica domiciliar | x | | Recreação | x | |
| Rede de água / esgoto | x | | Agências bancárias | x | |
| Pavimentação | x | | Telefone | x | |
| Guias e sarjetas | x | | Escola / universidade | x | |
| Coleta de lixo | x | | Comércio | x | |
| Hospital | x | | Prestação de serviços | x | |
| Transporte coletivo | x | | Risco de Alagamento | | x |
| Trânsito observado na região: | alto | | Padrão Econômico: | médio | |

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A liquidez do imóvel é considerada normal conforme caracterização da região, infraestrutura e comportamento do mercado na região. Foi possível observar que há um número relativo de imóveis disponíveis na região com média oferta e média procura.

Os elementos comparativos apresentam características semelhantes ao imóvel avaliando e portanto, tendem a homogeneizar os valores finais de forma coerente.

No momento da vistoria não encontramos nenhum ponto de influência que alterasse significativamente os valores locais.

Devido a infraestrutura urbana da região, como iluminação, transporte, serviços, entre outros, podemos concluir que o mercado imobiliário da região está aquecido, principalmente devido ao grande fluxo de transeuntes. Levando em consideração a relação CustoXBenefício a disponibilidade de imóveis para negociação pode ser dificultada.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

O trabalho foi elaborado segundo as normas da NBR 14653-1 de 2001, 14653-2 de 2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações do I.B.A.P.E. - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, para propriedades urbanas.

Os valores apresentados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames, que possam existir sobre os mesmos.

Utilizamos, para esta avaliação o Método Comparativo Direto de Mercado o qual analisa e compara elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Conforme indicado na norma de avaliação, a homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística. Neste caso utilizamos o tratamento de fatores conforme especificado a seguir.

5.2 CÁLCULOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 |

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

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

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

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

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

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

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

6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

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

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

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

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

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO

| PRECISÃO | | |
|-------------------------------|---------------|------|
| média | R\$ 5.921,56 | |
| intervalo de confiança | 0,80 | |
| "n-1" | 14,00 | |
| n | 15,00 | |
| t student | 1,3450 | |
| desvio padrão | 949,96 | |
| raiz de "n" | 3,87 | |
| resultado | R\$ 329,90 | |
| max | R\$ 6.251,46 | |
| min | R\$ 5.591,66 | |
| % em torno da média | 11,142 | <30% |
| Enquadrado no Grau III | | |

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

| PRECISÃO | | |
|-------------------------------|--------------|------|
| média | R\$ 22,13 | |
| intervalo de confiança | 0,80 | |
| "n-1" | 14,00 | |
| n | 15,00 | |
| t student | 1,3450 | |
| desvio padrão | 2,21 | |
| raiz de "n" | 3,87 | |
| resultado | R\$ 0,77 | |
| max | R\$ 22,90 | |
| min | R\$ 21,36 | |
| % em torno da média | 6,949 | <30% |
| Enquadrado no Grau III | | |

6.3 VALORES

6.3.1 VALOR DE MERCADO

| VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL | | |
|--|-----------------------|----------------|
| | | |
| Valor unitário médio homogeneizado (m ²) | R\$ | 5.921,56 |
| Área total do imóvel (m ²) | | 58,00 |
| Intervalo de arbítrio do avaliador | | |
| | (m ²) | (Total) |
| máximo (+15%) | R\$ 6.809,79 | R\$ 394.968,05 |
| mínimo (-15%) | R\$ 5.033,33 | R\$ 291.932,91 |
| Valor Final | R\$ 343.450,48 | |
| Valor máximo | R\$ 394.968,05 | |
| Valor mínimo | R\$ 291.932,91 | |

6.3.2 VALOR DE ALUGUEL

| VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL | | |
|--|---------------------|--------------|
| | | |
| Valor unitário médio homogeneizado (m ²) | R\$ | 22,13 |
| Área total do imóvel (m ²) | | 58,00 |
| Intervalo de arbítrio do avaliador | | |
| | (m ²) | (Total) |
| máximo (+15%) | R\$ 25,45 | R\$ 1.476,07 |
| mínimo (-15%) | R\$ 18,81 | R\$ 1.091,01 |
| Valor Final | R\$ 1.283,54 | |
| Valor máximo | R\$ 1.476,07 | |
| Valor mínimo | R\$ 1.091,01 | |

7. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 18 (dezoito) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 14 de agosto de 2015.

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

ANEXO 1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



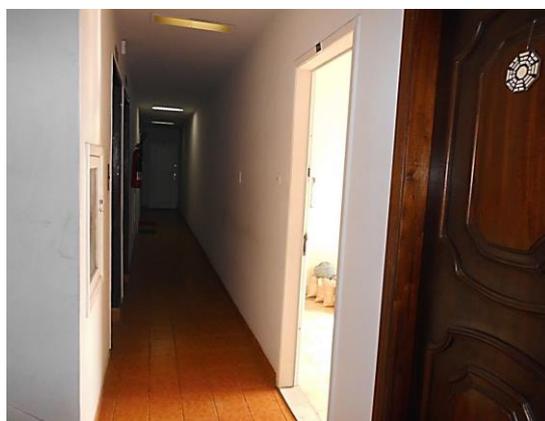
Vista da geral do imóvel



Vista da entrada



Vista da recepção



Vista interna (acesso ao apartamento)



Identificação do apartamento



Vista interna



Vista interna



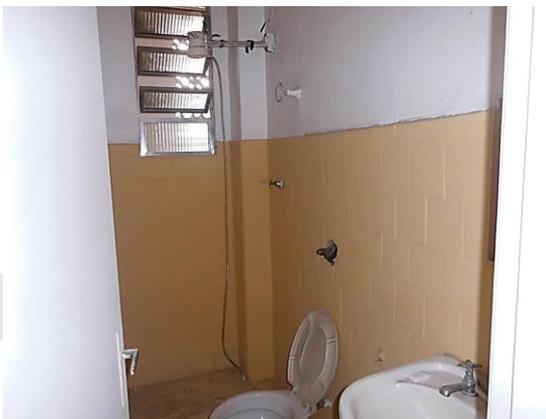
Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

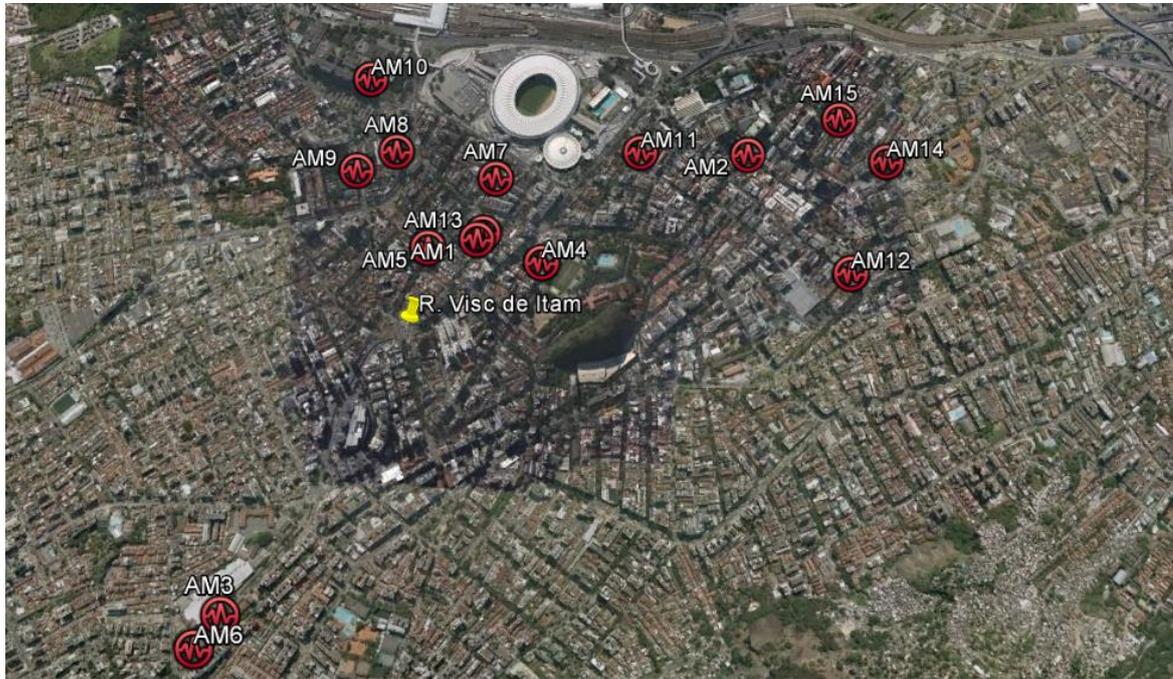


Vista interna



ANEXO 2 DOCUMENTOS DO IMÓVEL

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



ANEXO 4 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

| INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|--|---|--|---|--|
| AMOSTRA 01 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Visconde de Itamarati | | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 88 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | R\$ 690.000 | | Valor/m² (R\$): | | 7.840,91 | | Tipo de Negócio: | | <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | <input checked="" type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua) | | <input type="checkbox"/> 101 - 200 metros | | <input type="checkbox"/> 201 - 500 metros | | <input type="checkbox"/> Acima de 500 metros | | | |
| Topografia do terreno: | | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10% | | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra | | <input type="checkbox"/> Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: | | 1711,62 | |
| Uso Predominante da Região: | | <input type="checkbox"/> Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | | | 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 | | g | | - Reparos importantes | | | | | |
| x | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Brasil Brokers | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2112-0100 | | | |
| AMOSTRA 02 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Morais e Silva | | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 82 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 620.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 7.560,98 | | Tipo de Negócio: | | <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | <input type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua) | | <input type="checkbox"/> 101 - 200 metros | | <input checked="" type="checkbox"/> 201 - 500 metros | | <input type="checkbox"/> Acima de 500 metros | | | |
| Topografia do terreno: | | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10% | | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra | | <input type="checkbox"/> Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: | | 1483,33 | |
| Uso Predominante da Região: | | <input type="checkbox"/> Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | | | 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 | | | | | |
| x | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | RUC Imobiliária | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2204-7000 | | | |
| AMOSTRA 03 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Avenida Maracanã | | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 85 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 490.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 5.764,71 | | Tipo de Negócio: | | <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | <input type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua) | | <input checked="" type="checkbox"/> 101 - 200 metros | | <input type="checkbox"/> 201 - 500 metros | | <input type="checkbox"/> Acima de 500 metros | | | |
| Topografia do terreno: | | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10% | | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra | | <input type="checkbox"/> Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: | | 1576,14 | |
| Uso Predominante da Região: | | <input type="checkbox"/> Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | | | 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 | | | | | |
| x | | - 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) 2112-0100 | | | |



| AMOSTRA 04 | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|------------------|--|--|--|---------------------------|--|------------------------|--|
| Endereço: | | Rua Morales de Los Rios | | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 78 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 580.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 7.435,90 | | Tipo de Negócio: | | x Oferta Vendido | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | x | | Acima de 500 metros | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | | | Inclinado Acima de 10% | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | Meio de quadra | | x Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: | | 1597,54 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | | | | | Idade Aparente (em anos): | | 35 | |
| 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): | | Miguez Imobiliária | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2587-4000 | | | |
| AMOSTRA 05 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Jaceguai | | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 68 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 550.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 8.088,24 | | 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: | | 1711,62 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | | | | | Idade Aparente (em anos): | | 35 | |
| 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): | | LGF2 Imobiliária | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2208-0625 | | | |
| AMOSTRA 06 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Avenida Maracanã | | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 76 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 570.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 7.500,00 | | 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: | | 1576,14 | |
| Uso Predominante da Região: () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | | | | | 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 | | | | | |
| x c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Lowndes | | | | Telefone de Contato: | | (21) 3213-3741 | | | |



| AMOSTRA 07 | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|------------------|--|--|--|--|--|------------------------|--|
| Endereço: | | Rua Isidro de Figueiredo | | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 65 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 530.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 8.153,85 | | 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: | | 1711,62 | |
| Uso Predominante da Região: ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | | | | | Idade Aparente (em anos): | | 40 | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | x | | e | | - Reparos simples | | | |
| b | | - Entre novo e regular | | | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | | |
| c | | - Regular | | | | g | | - Reparos importantes | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Solange Azevedo | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2303-1896 | | | |
| AMOSTRA 08 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua São Francisco Xavier | | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 80 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 430.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 5.375,00 | | Tipo de Negócio: | | x Oferta Vendido | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | x | | Acima de 500 metros | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | | | Inclinado Acima de 10% | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: | | 1576,14 | |
| Uso Predominante da Região: ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | | | | | 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): | | Miguel Imobiliária Afonso Pena | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2587-4000 | | | |
| AMOSTRA 09 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua São Francisco Xavier | | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 70 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 450.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 6.428,57 | | 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: | | 1576,14 | |
| Uso Predominante da Região: ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | | | | | 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): | | Lince Imobiliária Saens Pena | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2303-1820 | | | |



| AMOSTRA 10 | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|-------------|--|---------------------------|--|----|--|
| Endereço: | | Rua Radialista Waldir Amaral | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 72 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 650.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 9.027,78 | | Tipo de Negócio: <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido | | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra | | <input type="checkbox"/> Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1365,94 | | |
| Uso Predominante da Região: ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | | | | Idade Aparente (em anos): | | 20 | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | e | | - Reparos simples | | | | |
| b | | - Entre novo e regular | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | | | |
| x | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Julio Bogoricin Imóveis - Tijuca - Afonso Pena | | | | Telefone de Contato: (21) 2187-4650 | | | | |
| AMOSTRA 11 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Avenida Paula Sousa | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 75 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 480.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 6.400,00 | | Tipo de Negócio: <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido | | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra | | <input type="checkbox"/> Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1483,33 | | |
| Uso Predominante da Região: ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | | | | 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 | | | | |
| x | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | RUC Imobiliária | | | | Telefone de Contato: (21) 2204-7000 | | | | |
| AMOSTRA 12 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Professor Gabizo | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 74 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 470.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 6.351,35 | | Tipo de Negócio: <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido | | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra | | <input type="checkbox"/> Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1576,14 | | |
| Uso Predominante da Região: ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | | | | 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 | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| x | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Brasil Brokers | | | | Telefone de Contato: (21) 2112-0100 | | | | |



| AMOSTRA 13 | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|-------------|--|---------|--|----|--|
| Endereço: | | Rua Visconde de Itamarati | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 72 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 579.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 8.041,67 | | Tipo de Negócio: <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido | | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | <input checked="" type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua) | | <input type="checkbox"/> 101 - 200 metros | | <input type="checkbox"/> 201 - 500 metros | | <input type="checkbox"/> Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra | | <input type="checkbox"/> Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1711,62 | | |
| Uso Predominante da Região: ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | | | Idade Aparente (em anos): | | 30 | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | <input checked="" type="checkbox"/> | | e | | - Reparos simples | | |
| b | | - Entre novo e regular | | <input type="checkbox"/> | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | |
| c | | - Regular | | <input type="checkbox"/> | | g | | - Reparos importantes | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | <input type="checkbox"/> | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Nosso Lar Imobiliária | | | | Telefone de Contato: (21) 3086-7244 | | | | |
| AMOSTRA 14 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Mariz e Barros | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 80 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 600.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 7.500,00 | | Tipo de Negócio: <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido | | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | <input type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua) | | <input type="checkbox"/> 101 - 200 metros | | <input checked="" type="checkbox"/> 201 - 500 metros | | <input type="checkbox"/> Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | <input type="checkbox"/> Meio de quadra | | <input checked="" type="checkbox"/> Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1711,62 | | |
| Uso Predominante da Região: ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | | | Idade Aparente (em anos): | | 30 | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | <input type="checkbox"/> | | e | | - Reparos simples | | |
| b | | - Entre novo e regular | | <input checked="" type="checkbox"/> | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | |
| c | | - Regular | | <input type="checkbox"/> | | g | | - Reparos importantes | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | <input type="checkbox"/> | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | RUC Imobiliária | | | | Telefone de Contato: (21) 2204-7000 | | | | |
| AMOSTRA 15 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Ibituruna | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 65 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 600.000,00 | | Valor/m² (R\$): | | 9.230,77 | | Tipo de Negócio: <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido | | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | <input type="checkbox"/> 0 - 100 metros (na mesma rua) | | <input type="checkbox"/> 101 - 200 metros | | <input checked="" type="checkbox"/> 201 - 500 metros | | <input type="checkbox"/> Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | <input checked="" type="checkbox"/> Plano | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado (5-10%) | | <input type="checkbox"/> Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | <input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra | | <input type="checkbox"/> Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1576,14 | | |
| Uso Predominante da Região: ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | | | Idade Aparente (em anos): | | 35 | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | <input type="checkbox"/> | | e | | - Reparos simples | | |
| b | | - Entre novo e regular | | <input type="checkbox"/> | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | |
| x | | - Regular | | <input type="checkbox"/> | | g | | - Reparos importantes | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | <input type="checkbox"/> | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Brasil Brokers | | | | Telefone de Contato: (21) 2112-6999 | | | | |

ANEXO 5 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

| HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|--------------|--------|----------------------------|----------|------------|------------------|-----------------|------------|--------------|---------|-----------------------|--------------|---------------------------|-----------|-----------------------|---------|-----|
| DADOS DO AVALIANDO | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área do Imóvel (m²) | 58,00 | F topografia | 1,00 | F transposição | 1,711,62 | F área | 1,00 | F esquina | 1,10 | Idade (anos) | 40 | Estado de Conservação | e | Fator K | 0,3700 | | | |
| ELEMENTOS COMPARATIVOS | | | | | | Fca | | Ftop | | Ft | Fe | BENFEITORIAS | | | | | | |
| Amostras | Valor de Mercado | Área (m²) | Oferta | Valor Unitário Imóvel (m²) | Expoente | % Expoente | Fator Área - Fca | Tamanho de Área | Topografia | Transposição | Esquina | Vida útil (anos) | Idade (Anos) | Vida Remanescente (meses) | Idade (%) | Estado de Conservação | Fator K | R |
| 1 | R\$ 690.000,00 | 88,00 | 0,90 | R\$ 7.056,82 | 0,125 | 51,72% | 1,05 | 1,52 | 1,00 | 1.711,62 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | d | 0,5740 | 0,2 |
| 2 | R\$ 620.000,00 | 82,00 | 0,90 | R\$ 6.804,88 | 0,125 | 41,38% | 1,04 | 1,41 | 1,00 | 1.483,33 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6090 | 0,2 |
| 3 | R\$ 490.000,00 | 85,00 | 0,90 | R\$ 5.188,24 | 0,125 | 46,55% | 1,05 | 1,47 | 1,00 | 1.576,14 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6090 | 0,2 |
| 4 | R\$ 580.000,00 | 78,00 | 0,90 | R\$ 6.692,31 | 0,125 | 34,48% | 1,04 | 1,34 | 1,00 | 1.597,54 | 1,10 | 60 | 35 | 300 | 58 | d | 0,4980 | 0,2 |
| 5 | R\$ 550.000,00 | 68,00 | 0,90 | R\$ 7.279,41 | 0,250 | 17,24% | 1,04 | 1,17 | 1,00 | 1.711,62 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | d | 0,4980 | 0,2 |
| 6 | R\$ 570.000,00 | 76,00 | 0,90 | R\$ 6.750,00 | 0,125 | 31,03% | 1,03 | 1,31 | 1,00 | 1.576,14 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6090 | 0,2 |
| 7 | R\$ 530.000,00 | 65,00 | 0,90 | R\$ 7.338,46 | 0,250 | 12,07% | 1,03 | 1,12 | 1,00 | 1.711,62 | 1,00 | 60 | 40 | 240 | 66 | e | 0,3700 | 0,2 |
| 8 | R\$ 430.000,00 | 80,00 | 0,90 | R\$ 4.837,50 | 0,125 | 37,93% | 1,04 | 1,38 | 1,00 | 1.576,14 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | e | 0,4440 | 0,2 |
| 9 | R\$ 450.000,00 | 70,00 | 0,90 | R\$ 5.785,71 | 0,250 | 20,69% | 1,05 | 1,21 | 1,00 | 1.576,14 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | e | 0,4440 | 0,2 |
| 10 | R\$ 650.000,00 | 72,00 | 0,90 | R\$ 8.125,00 | 0,250 | 24,14% | 1,06 | 1,24 | 1,00 | 1.365,94 | 1,00 | 60 | 20 | 480 | 33 | c | 0,7610 | 0,2 |
| 11 | R\$ 480.000,00 | 75,00 | 0,90 | R\$ 5.760,00 | 0,250 | 29,31% | 1,07 | 1,29 | 1,00 | 1.483,33 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6090 | 1,2 |
| 12 | R\$ 470.000,00 | 74,00 | 0,90 | R\$ 5.716,22 | 0,250 | 27,59% | 1,06 | 1,28 | 1,00 | 1.576,14 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | d | 0,5740 | 2,2 |
| 13 | R\$ 579.000,00 | 72,00 | 0,90 | R\$ 7.237,50 | 0,250 | 24,14% | 1,06 | 1,24 | 1,00 | 1.711,62 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | e | 0,5120 | 3,2 |
| 14 | R\$ 600.000,00 | 80,00 | 0,90 | R\$ 6.750,00 | 0,125 | 37,93% | 1,04 | 1,38 | 1,00 | 1.711,62 | 1,10 | 60 | 30 | 360 | 50 | f | 0,4180 | 4,2 |
| 15 | R\$ 600.000,00 | 65,00 | 0,90 | R\$ 8.307,69 | 0,250 | 12,07% | 1,03 | 1,12 | 1,00 | 1.576,14 | 1,00 | 60 | 35 | 300 | 58 | c | 0,5280 | 5,2 |

| 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\$ 7.056,82 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,64 | 0,80 | R\$ 5.632,00 |
| 2 | R\$ 6.804,88 | 1,04 | 1,15 | 1,00 | 1,10 | 0,61 | 0,91 | R\$ 6.163,12 |
| 3 | R\$ 5.188,24 | 1,05 | 1,09 | 1,00 | 1,10 | 0,61 | 0,84 | R\$ 4.370,81 |
| 4 | R\$ 6.692,31 | 1,04 | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 0,74 | 0,85 | R\$ 5.702,58 |
| 5 | R\$ 7.279,41 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,74 | 0,88 | R\$ 6.431,65 |
| 6 | R\$ 6.750,00 | 1,03 | 1,09 | 1,00 | 1,10 | 0,61 | 0,83 | R\$ 5.588,15 |
| 7 | R\$ 7.338,46 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,84 | 0,97 | R\$ 7.102,88 |
| 8 | R\$ 4.837,50 | 1,04 | 1,09 | 1,00 | 1,10 | 0,70 | 0,93 | R\$ 4.487,90 |
| 9 | R\$ 5.785,71 | 1,05 | 1,09 | 1,00 | 1,10 | 0,70 | 0,93 | R\$ 5.408,78 |
| 10 | R\$ 8.125,00 | 1,06 | 1,25 | 1,00 | 1,10 | 0,49 | 0,89 | R\$ 7.270,39 |
| 11 | R\$ 5.760,00 | 1,07 | 1,15 | 1,00 | 1,10 | 0,61 | 0,93 | R\$ 5.344,29 |
| 12 | R\$ 5.716,22 | 1,06 | 1,09 | 1,00 | 1,10 | 0,64 | 0,89 | R\$ 5.106,61 |
| 13 | R\$ 7.237,50 | 1,06 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,72 | 0,88 | R\$ 6.355,97 |
| 14 | R\$ 6.750,00 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,89 | 0,93 | R\$ 6.251,74 |
| 15 | R\$ 8.307,69 | 1,03 | 1,09 | 1,00 | 1,10 | 0,70 | 0,92 | R\$ 7.606,61 |

| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | |
|-------------------------|---------------|----------------------------|
| Saneamento das Amostras | | Valor Unitário Saneado(m²) |
| Nº Elementos | 15 | R\$ 5.632,00 |
| Somatório | R\$ 88.823,46 | R\$ 6.163,12 |
| Média aritmética | R\$ 5.921,56 | R\$ 4.370,81 |
| Limite superior (+30 %) | R\$ 7.698,03 | R\$ 5.702,58 |
| Limite inferior (-30 %) | R\$ 4.145,09 | R\$ 6.431,65 |
| | | R\$ 5.588,15 |
| | | R\$ 7.102,88 |
| | | R\$ 4.487,90 |
| | | R\$ 5.408,78 |
| | | R\$ 7.270,39 |
| | | R\$ 5.344,29 |
| | | R\$ 5.106,61 |
| | | R\$ 6.355,97 |
| | | R\$ 6.251,74 |
| | | R\$ 7.606,61 |

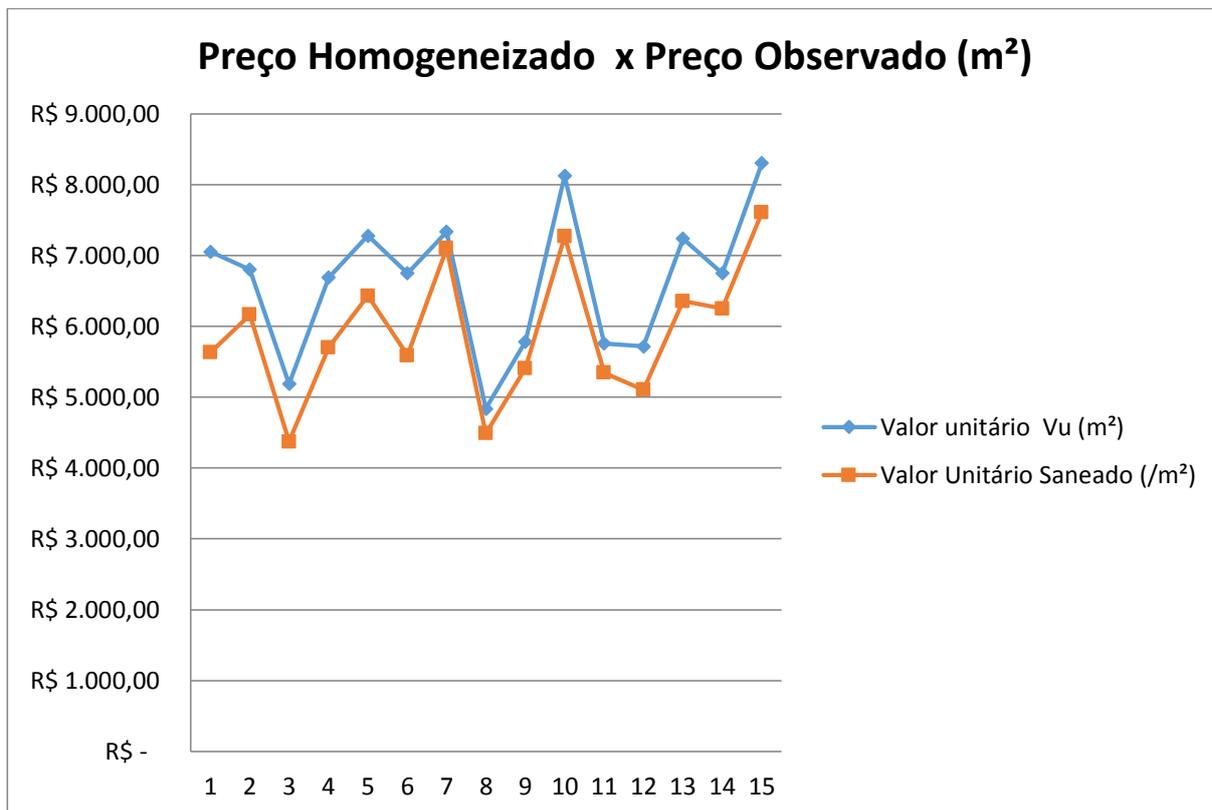


| MÉDIAS SANEADAS | | | |
|------------------------|-----|----------|---------------|
| Nº Elementos Saneados: | 15 | | |
| Média | R\$ | 5.921,56 | média saneada |
| lim sup. | R\$ | 7.698,03 | lim superior |
| lim inf. | R\$ | 4.145,09 | lim inferior |
| DesvPad | | 949,96 | desvio padrão |

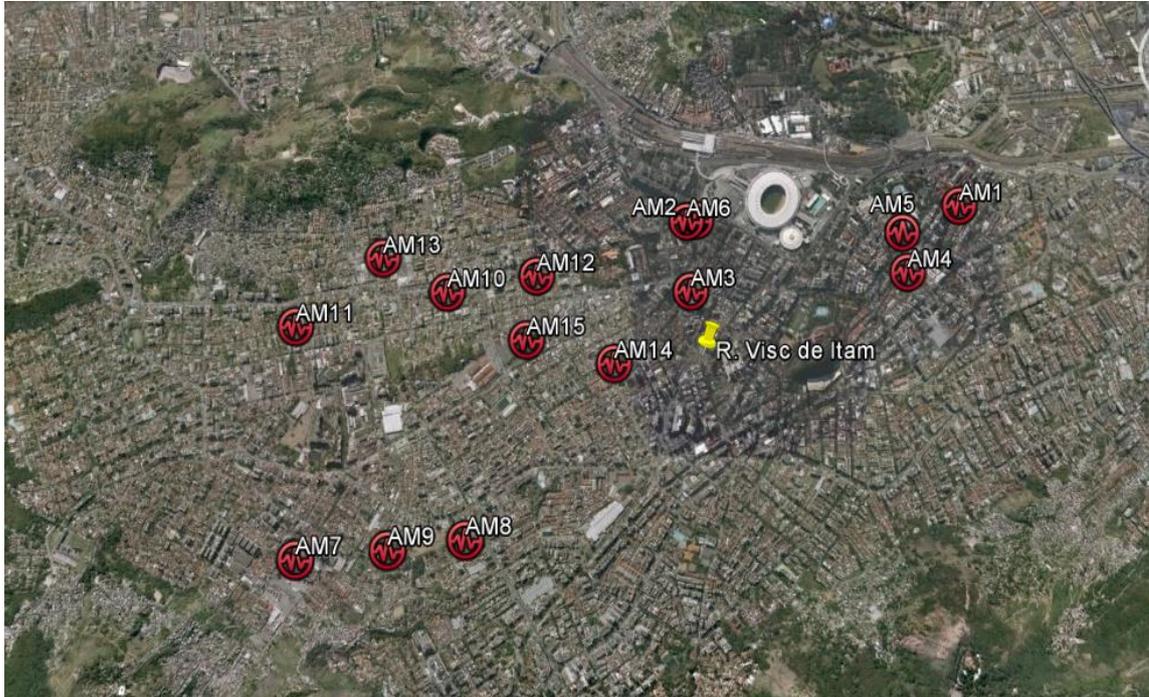
| COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-------------------------------|-----|----------|--------------|
| Desvio Padrão | | 1006,48 | 949,96 |
| Média | R\$ | 6.641,98 | R\$ 5.921,56 |
| Coefficiente de Variação | | 15,15% | 16,04% |

| VALOR DE MERCADO | | |
|------------------------|----------------------|-----------------------|
| Área (m ²) | Valor/m ² | Valor do Imóvel (R\$) |
| 58,00 | R\$ 5.921,56 | R\$ 343.450,48 |

| Valor unitário Vu (m ²) | Valor Unitário Saneado (/m ²) |
|-------------------------------------|---|
| R\$ 7.056,82 | R\$ 5.632,00 |
| R\$ 6.804,88 | R\$ 6.163,12 |
| R\$ 5.188,24 | R\$ 4.370,81 |
| R\$ 6.692,31 | R\$ 5.702,58 |
| R\$ 7.279,41 | R\$ 6.431,65 |
| R\$ 6.750,00 | R\$ 5.588,15 |
| R\$ 7.338,46 | R\$ 7.102,88 |
| R\$ 4.837,50 | R\$ 4.487,90 |
| R\$ 5.785,71 | R\$ 5.408,78 |
| R\$ 8.125,00 | R\$ 7.270,39 |
| R\$ 5.760,00 | R\$ 5.344,29 |
| R\$ 5.716,22 | R\$ 5.106,61 |
| R\$ 7.237,50 | R\$ 6.355,97 |
| R\$ 6.750,00 | R\$ 6.251,74 |
| R\$ 8.307,69 | R\$ 7.606,61 |



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



ANEXO 7 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

| INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------------------|--|--|--|--|--|---------------------------|--|---|--|
| AMOSTRA 01 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Ibituruna | | | | | | | | | |
| Cidade: | | | | Rio de Janeiro | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 65 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 2.100,00 | | Valorim² (R\$): | | 32,31 | | Tipo de Negócio: | | Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel <input type="checkbox"/> | |
| 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%) | | x | | Inclinado Acima de 10% | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: | | 1576,14 | |
| Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input checked="" type="checkbox"/> Misto | | | | | | | | | | | |
| Tipo Construção: | | | | <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento | | | | 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 | | g | | - Reparos importantes | | | | | |
| x d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Copell Imóveis | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2203-0204 | | | |
| AMOSTRA 02 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua São Francisco Xavier | | | | | | | | | |
| Cidade: | | | | Rio de Janeiro | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 72 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.700,00 | | Valorim² (R\$): | | 23,61 | | Tipo de Negócio: | | Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel <input type="checkbox"/> | |
| 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%) | | x | | Inclinado Acima de 10% | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: | | 1576,14 | |
| Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input checked="" type="checkbox"/> Misto | | | | | | | | | | | |
| Tipo Construção: | | | | <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento | | | | 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 | | | | | |
| x c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Imobiliária Maua | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2303-1711 | | | |
| AMOSTRA 03 | | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Santa Luiza | | | | | | | | | |
| Cidade: | | | | Rio de Janeiro | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 80 | | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.850,00 | | Valorim² (R\$): | | 23,13 | | Tipo de Negócio: | | Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Aluguel <input type="checkbox"/> | |
| Distância do Imóvel Avaliando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | x 201 - 500 metros | | x | | Acima de 500 metros | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | x | | Inclinado Acima de 10% | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: | | 1483,33 | |
| Uso Predominante da Região: <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Rural <input checked="" type="checkbox"/> Misto | | | | | | | | | | | |
| Tipo Construção: | | | | <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Sala <input type="checkbox"/> Armazém <input checked="" type="checkbox"/> Apartamento | | | | 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 | | g | | - Reparos importantes | | | | | |
| x d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Ampla Casa | | | | Telefone de Contato: | | (21) 2224-0090 | | | |



| AMOSTRA 04 | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|------------------|-------------|---|---------|------------------------------|----|--|
| Endereço: | | Rua Lucio de Mendonça | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 75 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 2.200,00 | | Valorim² (R\$): | | 29,33 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1711,62 | | |
| Uso Predominante da Região: | | () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: | | () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | 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 | | | | |
| x c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Acir Administradora | | | | Telefone de Contato: (21) 2303-1913 | | | | |
| AMOSTRA 05 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Morais e Silva | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 78 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 2.500,00 | | Valorim² (R\$): | | 32,05 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1483,33 | | |
| Uso Predominante da Região: | | () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: | | () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | Idade Aparente (em anos): 20 | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | e | | - Reparos simples | | | | |
| x b | | - Entre novo e regular | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | | | |
| c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Lider | | | | Telefone de Contato: (21) 2139-6000 | | | | |
| AMOSTRA 06 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Avenida Professor Manuel de Abreu | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 75 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.800,00 | | Valorim² (R\$): | | 24,00 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1576,14 | | |
| Uso Predominante da Região: | | () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: | | () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | 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 | | | | |
| x c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Flavio | | | | Telefone de Contato: (21) 2543-8102 | | | | |



| AMOSTRA 07 | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|----------------------|--|-----------------|-----------------------------|----|--|
| Endereço: | | Rua Paula Brito | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 67 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.800,00 | | Valorim² (R\$): | | 26,87 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1483,33 | | |
| Uso Predominante da Região: | | () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | 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 | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| x d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Copeli Imóveis | | | Telefone de Contato: | | (21) 2203-0204 | | | |
| AMOSTRA 08 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Santa Maria Rosselo | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 69 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.800,00 | | Valorim² (R\$): | | 26,09 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1730,58 | | |
| Uso Predominante da Região: | | () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | Idade Aparente (em anos): | | 30 | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | x e | | - Reparos simples | | | | |
| b | | - Entre novo e regular | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | | | |
| c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Grankasa Empreendimento Imobiliários | | | Telefone de Contato: | | (21) 2303-1755 | | | |
| AMOSTRA 09 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Souza Cruz | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 78 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.600,00 | | Valorim² (R\$): | | 20,51 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1236,14 | | |
| Uso Predominante da Região: | | () Residencial () Comercial () Industrial () Rural (x) Misto | | Tipo Construção: () Casa () Sala () Armazém (x) Apartamento | | Idade Aparente (em anos): | | 20 | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | e | | - Reparos simples | | | | |
| b | | - Entre novo e regular | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | | | |
| x c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Wagner Orle | | | Telefone de Contato: | | (21) 99771-8976 | | | |



| AMOSTRA 10 | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|------------------|--|--|--|-----------------------------|--|----|
| Endereço: | | Rua Rocha Fragoso | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | Estado: | | RJ | | |
| Área do imóvel (m²): | | 70 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.700,00 | | Valor/m² (R\$): | | 24,29 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1730,58 | | |
| Uso Predominante da Região: | | ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | Idade Aparente (em anos): | | 30 |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| | a | - Novo | x | e | - Reparos simples | | | | | |
| | b | - Entre novo e regular | | f | - Entre reparos simples e importantes | | | | | |
| | c | - Regular | | g | - Reparos importantes | | | | | |
| | d | - Entre regular e reparos simples | | h | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | DM Consultoria | | | | Telefone de Contato: (21) 7700-7433 | | | | |
| AMOSTRA 11 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Barão de Cotegipe | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | Estado: | | RJ | | |
| Área do imóvel (m²): | | 78 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.800,00 | | Valor/m² (R\$): | | 23,08 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1483,33 | | |
| Uso Predominante da Região: | | ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | Idade Aparente (em anos): | | 30 |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| | a | - Novo | | e | - Reparos simples | | | | | |
| x | b | - Entre novo e regular | | f | - Entre reparos simples e importantes | | | | | |
| | c | - Regular | | g | - Reparos importantes | | | | | |
| | d | - Entre regular e reparos simples | | h | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Christiano | | | | Telefone de Contato: (21) 98249-9799 | | | | |
| AMOSTRA 12 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Boulevard 28 de Setembro | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | Estado: | | RJ | | |
| Área do imóvel (m²): | | 70 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.500,00 | | Valor/m² (R\$): | | 21,43 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1483,33 | | |
| Uso Predominante da Região: | | ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | 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 | | | | | |
| x | c | - Regular | | g | - Reparos importantes | | | | | |
| | d | - Entre regular e reparos simples | | h | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Irmãos Guimarães | | | | Telefone de Contato: (21) 2303-1834 | | | | |



| AMOSTRA 13 | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|-------------------------------------|--|---------|-----------------------------|----|--|
| Endereço: | | Rua Torres Homem | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 74 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.700,00 | | Valor/m² (R\$): | | 22,97 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1445,33 | | |
| Uso Predominante da Região: | | ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | Idade Aparente (em anos): | | 30 | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | e | | - Reparos simples | | | | |
| x b | | - Entre novo e regular | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | | | |
| c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | APSA Rio | | | Telefone de Contato: (21) 3233-3002 | | | | | |
| AMOSTRA 14 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Pereira Nunes | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 74 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.800,00 | | Valor/m² (R\$): | | 24,32 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1730,58 | | |
| Uso Predominante da Região: | | ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | Idade Aparente (em anos): | | 30 | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | x e | | - Reparos simples | | | | |
| b | | - Entre novo e regular | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | | | |
| c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Lince Imobiliária Saens Pena | | | Telefone de Contato: (21) 2303-1820 | | | | | |
| AMOSTRA 15 | | | | | | | | | | |
| Endereço: | | Rua Padre Francisco Lanna | | | | | | | | |
| Cidade: | | Rio de Janeiro | | | | | Estado: | | RJ | |
| Área do imóvel (m²): | | 65 | | | | | | | | |
| Valor solicitado (R\$): | | 1.500,00 | | Valor/m² (R\$): | | 23,08 | | Tipo de Negócio: | | |
| Distância do Imóvel Avallando: | | 0 - 100 metros (na mesma rua) | | 101 - 200 metros | | 201 - 500 metros | | Acima de 500 metros | | |
| Topografia do terreno: | | x Plano | | Inclinado (5%) | | Inclinado (5-10%) | | Inclinado Acima de 10% | | |
| Localização do terreno em relação a rua: | | x Meio de quadra | | Esquina | | Formato do terreno (x) Regular () Irregular | | Fator Transposição: 1359,79 | | |
| Uso Predominante da Região: | | ()Residencial ()Comercial ()Industrial ()Rural (x)Misto | | Tipo Construção: ()Casa ()Sala ()Armazém (x)Apartamento | | Idade Aparente (em anos): | | 30 | | |
| Conservação (assinalar "X") | | | | | Observações | | | | | |
| a | | - Novo | | e | | - Reparos simples | | | | |
| x b | | - Entre novo e regular | | f | | - Entre reparos simples e importantes | | | | |
| c | | - Regular | | g | | - Reparos importantes | | | | |
| d | | - Entre regular e reparos simples | | h | | - Entre reparos importantes e s/ valor | | | | |
| Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): | | Adliras | | | Telefone de Contato: (21) 2533-4166 | | | | | |

ANEXO 8 MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

| HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|------------------|--------------|--------|----------------------------|----------|------------|------------------|-----------------|------------|--------------|---------|-----------------------|--------------|---------------------------|-----------|-----------------------|---------|-----|--|
| DADOS DO AVALIANDO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área do Imóvel (m²) | 58,00 | F topografia | 1,00 | F transposição | 1,711,62 | F área | 1,00 | F esquina | 1,10 | Idade (anos) | 40 | Estado de Conservação | e | Fator K | 0,3700 | | | | |
| 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\$ 2.100,00 | 65,00 | 1,00 | R\$ 32,31 | 0,250 | 12,07% | 1,03 | 1,12 | 1,00 | 1.576,14 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | d | 0,5740 | 0,2 | |
| 2 | R\$ 1.700,00 | 72,00 | 1,00 | R\$ 23,61 | 0,250 | 24,14% | 1,06 | 1,24 | 1,00 | 1.576,14 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6090 | 0,2 | |
| 3 | R\$ 1.850,00 | 80,00 | 1,00 | R\$ 23,13 | 0,125 | 37,93% | 1,04 | 1,38 | 1,00 | 1.483,33 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | d | 0,5740 | 0,2 | |
| 4 | R\$ 2.200,00 | 75,00 | 1,00 | R\$ 29,33 | 0,250 | 29,31% | 1,07 | 1,29 | 1,00 | 1.711,62 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6090 | 0,2 | |
| 5 | R\$ 2.500,00 | 78,00 | 1,00 | R\$ 32,05 | 0,125 | 34,48% | 1,04 | 1,34 | 1,00 | 1.483,33 | 1,00 | 60 | 20 | 480 | 33 | b | 0,7780 | 0,2 | |
| 6 | R\$ 1.800,00 | 75,00 | 1,00 | R\$ 24,00 | 0,250 | 29,31% | 1,07 | 1,29 | 1,00 | 1.576,14 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6090 | 0,2 | |
| 7 | R\$ 1.800,00 | 67,00 | 1,00 | R\$ 26,87 | 0,250 | 15,52% | 1,04 | 1,16 | 1,00 | 1.483,33 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | d | 0,5740 | 0,2 | |
| 8 | R\$ 1.800,00 | 69,00 | 1,00 | R\$ 26,09 | 0,250 | 18,97% | 1,04 | 1,19 | 1,00 | 1.730,58 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | e | 0,5120 | 0,2 | |
| 9 | R\$ 1.600,00 | 78,00 | 1,00 | R\$ 20,51 | 0,125 | 34,48% | 1,04 | 1,34 | 1,00 | 1.236,14 | 1,00 | 60 | 20 | 480 | 33 | c | 0,7610 | 0,2 | |
| 10 | R\$ 1.700,00 | 70,00 | 1,00 | R\$ 24,29 | 0,250 | 20,69% | 1,05 | 1,21 | 1,00 | 1.730,58 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | e | 0,5120 | 0,2 | |
| 11 | R\$ 1.800,00 | 78,00 | 1,00 | R\$ 23,08 | 0,125 | 34,48% | 1,04 | 1,34 | 1,00 | 1.483,33 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | b | 0,6230 | 1,2 | |
| 12 | R\$ 1.500,00 | 70,00 | 1,00 | R\$ 21,43 | 0,250 | 20,69% | 1,05 | 1,21 | 1,00 | 1.483,33 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | c | 0,6090 | 2,2 | |
| 13 | R\$ 1.700,00 | 74,00 | 1,00 | R\$ 22,97 | 0,250 | 27,59% | 1,06 | 1,28 | 1,00 | 1.445,33 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | b | 0,6230 | 3,2 | |
| 14 | R\$ 1.800,00 | 74,00 | 1,00 | R\$ 24,32 | 0,250 | 27,59% | 1,06 | 1,28 | 1,00 | 1.730,58 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | e | 0,5120 | 4,2 | |
| 15 | R\$ 1.500,00 | 65,00 | 1,00 | R\$ 23,08 | 0,250 | 12,07% | 1,03 | 1,12 | 1,00 | 1.359,79 | 1,00 | 60 | 30 | 360 | 50 | b | 0,6230 | 5,2 | |

| 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\$ 32,31 | 1,03 | 1,09 | 1,00 | 1,10 | 0,64 | 0,86 | R\$ 27,77 |
| 2 | R\$ 23,61 | 1,06 | 1,09 | 1,00 | 1,10 | 0,61 | 0,85 | R\$ 20,05 |
| 3 | R\$ 23,13 | 1,04 | 1,15 | 1,00 | 1,10 | 0,64 | 0,94 | R\$ 21,73 |
| 4 | R\$ 29,33 | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,61 | 0,77 | R\$ 22,70 |
| 5 | R\$ 32,05 | 1,04 | 1,15 | 1,00 | 1,10 | 0,48 | 0,77 | R\$ 24,59 |
| 6 | R\$ 24,00 | 1,07 | 1,09 | 1,00 | 1,10 | 0,61 | 0,86 | R\$ 20,64 |
| 7 | R\$ 26,87 | 1,04 | 1,15 | 1,00 | 1,10 | 0,64 | 0,94 | R\$ 25,13 |
| 8 | R\$ 26,09 | 1,04 | 0,99 | 1,00 | 1,10 | 0,72 | 0,86 | R\$ 22,33 |
| 9 | R\$ 20,51 | 1,04 | 1,38 | 1,00 | 1,10 | 0,49 | 1,01 | R\$ 20,69 |
| 10 | R\$ 24,29 | 1,05 | 0,99 | 1,00 | 1,10 | 0,72 | 0,86 | R\$ 20,88 |
| 11 | R\$ 23,08 | 1,04 | 1,15 | 1,00 | 1,10 | 0,59 | 0,89 | R\$ 20,44 |
| 12 | R\$ 21,43 | 1,05 | 1,15 | 1,00 | 1,10 | 0,61 | 0,91 | R\$ 19,49 |
| 13 | R\$ 22,97 | 1,06 | 1,18 | 1,00 | 1,10 | 0,59 | 0,94 | R\$ 21,62 |
| 14 | R\$ 24,32 | 1,06 | 0,99 | 1,00 | 1,10 | 0,72 | 0,87 | R\$ 21,27 |
| 15 | R\$ 23,08 | 1,03 | 1,26 | 1,00 | 1,10 | 0,59 | 0,98 | R\$ 22,65 |

| TRATAMENTO ESTATÍSTICO | | | |
|-------------------------|------------|----------------------------|-------|
| Saneamento das Amostras | | Valor Unitário Saneado(m²) | |
| N° Elementos | 15 | R\$ | 27,77 |
| Somatório | R\$ 331,96 | R\$ | 20,05 |
| Média aritmética | R\$ 22,13 | R\$ | 21,73 |
| Limite superior (+30 %) | R\$ 28,77 | R\$ | 22,70 |
| Limite inferior (-30 %) | R\$ 15,49 | R\$ | 24,59 |
| | | R\$ | 20,64 |
| | | R\$ | 25,13 |
| | | R\$ | 22,33 |
| | | R\$ | 20,69 |
| | | R\$ | 20,88 |
| | | R\$ | 20,44 |
| | | R\$ | 19,49 |
| | | R\$ | 21,62 |
| | | R\$ | 21,27 |
| | | R\$ | 22,65 |

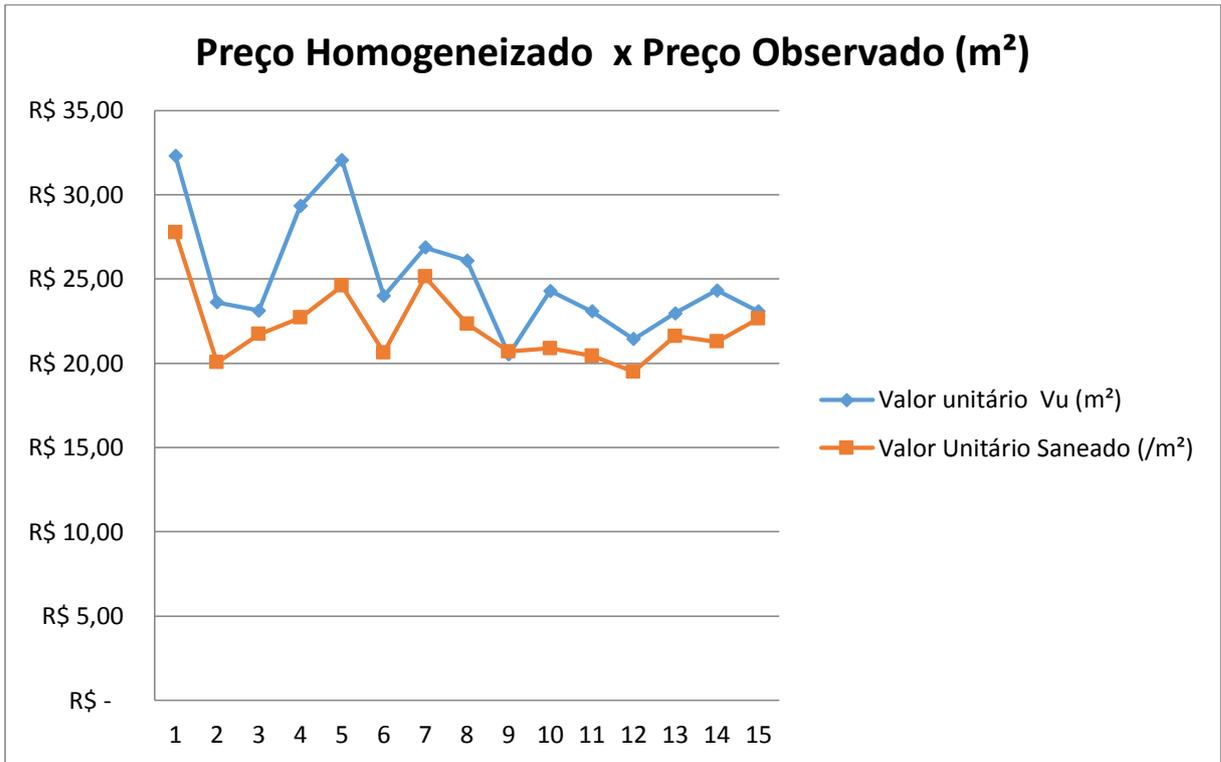


| MÉDIAS SANEADAS | | | |
|------------------------|-----|-------|---------------|
| Nº Elementos Saneados: | 15 | | |
| Média | R\$ | 22,13 | média saneada |
| lim sup. | R\$ | 28,77 | lim superior |
| lim inf. | R\$ | 15,49 | lim inferior |
| DesvPad | | 2,21 | desvio padrão |

| COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO | | | |
|-------------------------------|-----|--------|-----------|
| Desvio Padrão | | 3,57 | 2,21 |
| Média | R\$ | 25,14 | R\$ 22,13 |
| Coefficiente de Variação | | 14,19% | 10,01% |

| VALOR DE ALUGUEL | | | |
|------------------------|----------------------|-----------------------|----------|
| Área (m ²) | Valor/m ² | Valor do Imóvel (R\$) | |
| 58,00 | R\$ 22,13 | R\$ | 1.283,54 |

| Valor unitário Vu (m ²) | Valor Unitário Saneado (/m ²) |
|-------------------------------------|---|
| R\$ 32,31 | R\$ 27,77 |
| R\$ 23,61 | R\$ 20,05 |
| R\$ 23,13 | R\$ 21,73 |
| R\$ 29,33 | R\$ 22,70 |
| R\$ 32,05 | R\$ 24,59 |
| R\$ 24,00 | R\$ 20,64 |
| R\$ 26,87 | R\$ 25,13 |
| R\$ 26,09 | R\$ 22,33 |
| R\$ 20,51 | R\$ 20,69 |
| R\$ 24,29 | R\$ 20,88 |
| R\$ 23,08 | R\$ 20,44 |
| R\$ 21,43 | R\$ 19,49 |
| R\$ 22,97 | R\$ 21,62 |
| R\$ 24,32 | R\$ 21,27 |
| R\$ 23,08 | R\$ 22,65 |





ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

ANEXO 9

CROQUI

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