

2017

Laudo de Avaliação

Rua Tirol, 591 – Freguesia
Rio de Janeiro

Universidade do Estado do Rio
de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-012-2017

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

07 de Agosto de 2017



Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na
Rua Tirol, 591- Freguesia - Rio de Janeiro.

São Paulo, 07 de agosto de 2017.

São Paulo, 07 de agosto de 2017.

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\$ 948.752,34 (Novecentos e quarenta e oito mil setecentos e cinquenta e dois reais e trinta e quatro centavos)

 Valor de Aluguel mensal:

R\$ 5.847,27 (Cinco mil oitocentos e quarenta e sete reais e vinte e sete centavos)

Atenciosamente,

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

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

Sarah Celi dos Santos
Responsável Técnica
CREA 5062644189
Engenheira
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado na Rua Tirol, 591 - Freguesia - Rio de Janeiro. O imóvel possui um terreno de 1.000 m². A área construída a ser avaliada é de 141 m².

DATA DA VISTORIA: 30/06/2017.

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 -17

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

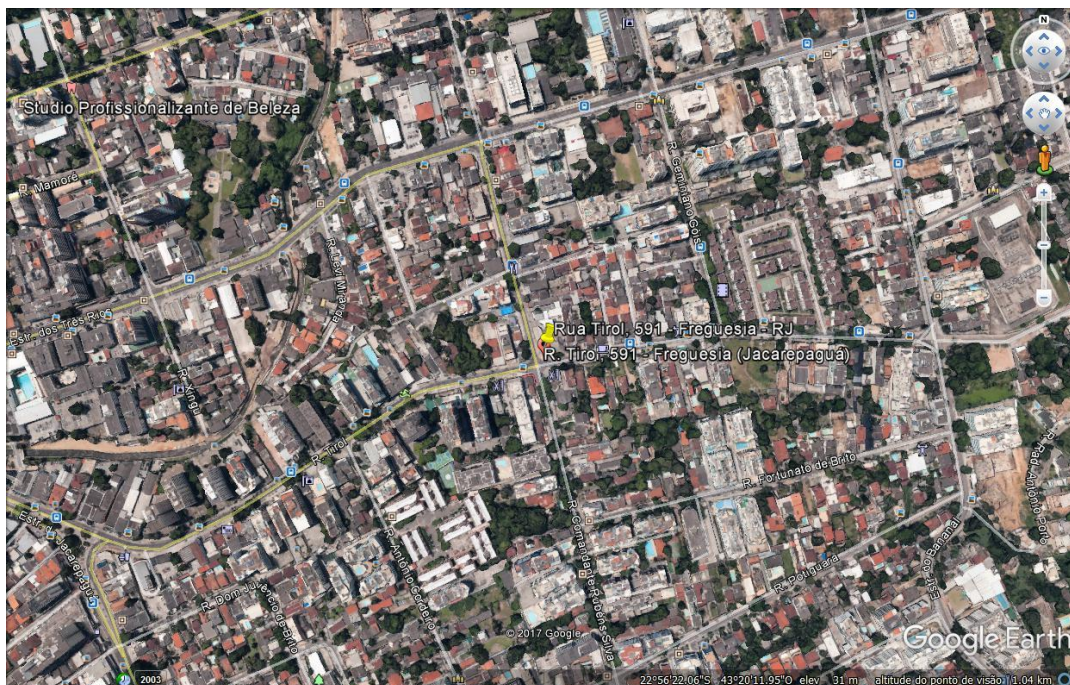
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

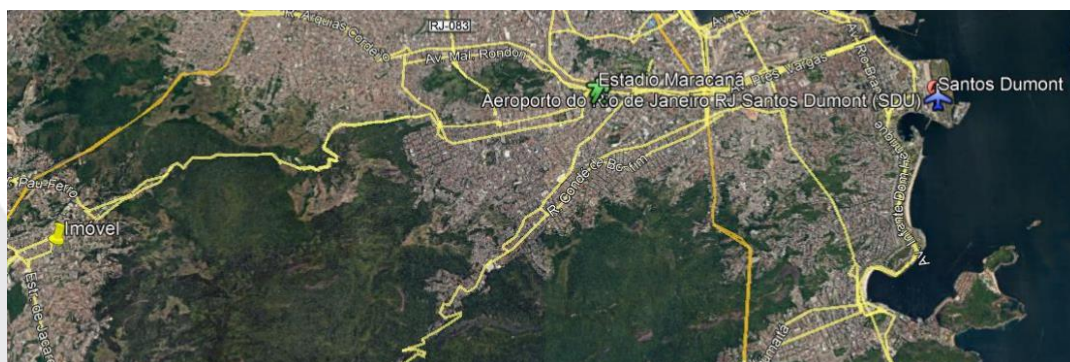
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Tirol, 591 - Freguesia - Rio de Janeiro.



O local está aproximadamente a 100 km do Estádio do Maracanã e a 17,0 km do Aeroporto Santos Dumont.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Freguesia de Jacarepaguá é um bairro nobre de classe média e classe média alta da Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro. Faz limite com Tanque à norte; Pechincha à oeste; Cidade de Deus, Gardênia Azul, e Jacarepaguá à sudoeste; Anil à sul, e com a Floresta da Tijuca à leste, sendo oficialmente parte de Água Santa já na Zona Norte. Em 2010 sua renda média domiciliar era a 27ª melhor do Rio de Janeiro dentre 160 bairros avaliados, sendo considerado alto. Usa-se o pseudônimo de "Freguesia de Jacarepaguá" para diferenciar o bairro homônimo na Ilha do Governador, Zona Norte do Rio de Janeiro, mas ainda é conhecido popularmente como Freguesia.

Foi a primeira freguesia da região da Baixada de Jacarepaguá e assim, a primeira na então zona rural da cidade (atual Zona Oeste, tendo sido fundada em 1661. Seu nome atual vem da antiga denominação, Freguesia de Nossa Senhora da Loreto e Santo Antônio de Jacarepagua. Possui uma área de 1.039,61 hectares e, em 2000, sua população estimada era de 54.010 habitantes, em 2010 passou para 70.511 habitantes.

Constituído bairro independente em 1.981 (até então, fazia parte do bairro de Jacarepaguá), hoje é um bairro com comércio em franco desenvolvimento, possuindo diversas galerias comerciais: Freguesia Center, Main Street, Unicenter, Upside Araguaia, Tirol Trade Center e Passarela de Jacarepaguá. e três shoppings centers, o Quality Shopping que conta com alguns cursos, lojas, playground e teatro; o Rioshopping com mais opções de lazer como cinema e kart e o Center Shopping Rio com opções de grandes lojas, cinema e serviços do Detran, da Prefeitura e Academia. Representa o segundo polo econômico de Jacarepaguá (perdendo apenas para a Taquara). Possui também diversos mercados: Assaí, Mundial, Prezunic, Vianense, Armazém Urbano, Hortifruti Freguesia e Freguesia Frutas & Cia. Há previsão da construção de um mega shopping center com inauguração prevista para o Natal de 2017, que será o maior da região de Jacarepaguá, construído pela Nigri. Shopping este que já está sendo construído no Anil e faz parte do grupo Multiplan.

No Rioshopping há um Juizado Especial Cível, Detran e uma Subseção da OAB. No campus da Universidade Estácio de Sá há também um Núcleo de primeiro atendimento da Defensoria Pública.

É o um dos bairros que mais recebe lançamentos imobiliários no Rio de Janeiro, entre 2005 e 2010 o bairro recebeu 3.000 novos apartamentos residenciais, na sua maioria de alto padrão, e com dois e três quartos, apenas 2% dos seus imóveis são conjugados. Seus edifícios são concentrados principalmente nas ruas adjacentes ao largo do bairro, que são

mais largas e próximas as saídas do bairro, como Araguaia, Joaquim Pinheiro, Três Rios e Bananal; também há um "eufórico" lançamento de lojas comerciais, na sua maioria na Estrada dos Três Rios. Mesmo assim, conserva suas diversas casas amplas e confortáveis com jardins e piscina, principalmente nos condomínios afastados das áreas comerciais e verticalizadas, já mais próximas à floresta da Tijuca. Ao longo da Estrada do Pau-Ferro, Rua Geminiano Góis, Estrada do Bananal, Estrada do Quitite e Estrada da Uruçanga, destacam-se condomínios Paraíso, Suíça Carioca, Il Suíça, Eldorado, Capim Melado, Vilarejo, Pedras Douradas, Vale do Pau-Ferro, Vale Real, Franz Post, Bosque do Sabiá, Colina das Acácias, Colina Verde e Vivendas da Serra.

É um centro imobiliário valorizado na região, considerado um bairro nobre da Zona Oeste, devido a seus imóveis de alto padrão e à proximidade da Auto-estrada Grajaú-Jacarepaguá (acesso à Grande Tijuca e Zona Central) e à "Linha Amarela" (acesso à Barra da Tijuca, Ilha do Governador e Subúrbio), que conferem ao bairro uma privilegiada localização.

Um levantamento realizado pelo Centro de Pesquisa e Análise da Informação (Cepai), do Sindicato da Habitação do Rio (Secovi-Rio) em 2011, aponta considerável variação de preços dentro da XVI região. Em Jacarepaguá, o valor do metro quadrado é 26,64% mais alto na Freguesia que a média dos demais bairros (Anil, Curicica, Pechincha, Praça Seca, Tanque, Taquara e Vila Valqueire); o que foi reafirmado por uma reportagem de 2012 do jornal Extra.

A Igreja Nossa Senhora da Penna fica no topo do Morro da Penna (Pedra do Galo), a 160 metros de altura e foi construída entre 1633 e 1642. É o segundo santuário mais antigo de Jacarepaguá, atrás, apenas, da Igreja de São Gonçalo do Amarante, no Engenho do Camorim, com data de 1625.

É o principal ponto turístico do bairro. Apesar de aprazível, devido sua bela vista de Jacarepaguá e adjacências, era pouco visitada devido a dificuldade de acesso - uma ladeira íngreme e estreita, com calçamento de pedras. Esse problema foi resolvido com a inauguração em agosto de 2014 do plano inclinado - sistema de elevador diagonal - com capacidade para 18 pessoas por viagem. O trajeto tem 110 metros entre as estações e a viagem tem duração de 4 minutos. Há ainda um elevador para oito pessoas, que liga a estação superior ao pátio da capela.

3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação = Urbana Incentivada
- II. Hipsômetria (m) = 200,01 - 500
- III. Área Protegida = Área de uso sustentável - APA
- IV. Regiões Administrativas = 16-Jacarepaguá – área de planejamento 4
- V. Região de Planejamento = 4.1 macrozona de ocupação incentivada
- VI. Uso e Cobertura do Solo = Área urbana não consolidada – floresta alterada
- VII. Rede Estruturado Viário = Rodovia coletora – metrovia – rodovia arterial secundária.
- VIII. Limites Administrativos = 16 Jacarepaguá – 4.1 área de planejamento 4
- IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = Macrozona incentivada – áreas limítrofes á linha amarela
- X. Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) = Áreas sujeitas á proteção ambiental
- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Maior intensidade do adensamento nas vias principais da zona norte e Jacarepaguá
- XII. Meio Ambiente (propostas e programas) = Programa de proteção, recuperação e melhoria de infraestrutura dos PNM
- XIII. Saneamento Ambiental = 05 - Lagoa Rodrigo de Freitas, do Camorim, Feia, Jacarepaguá, Lagoinha e Tijuca
- XIV. Saneamento Ambiental = Manejo de resíduos sólidos: 1 - drenagem programa de reabilitação ambiental da baixada de Jacarepaguá – 2 - esgotamento sanitário programa de saneamento (PSBJ)
- XV. Habitação = Favelas: Parcelamentos irregulares - PAC
- XVI. Transportes = Corredor expresso de ônibus BRT – vias arteriais existentes

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: Não disponível

Cartório: 5º Ofício do registro de Imóveis da Cidade do Rio do Janeiro

Planta/Croqui: Sim

IPTU: 0.432.302-8

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel localizado na Rua Tirol, 591, medindo o terreno 20m de frente, igual largura na linha dos fundos e 50m de extensão por ambos os lados, confrontando a direita com o lote 310, a esquerda com o lote 312 e fundos com o lote 1178, todos, da transmitente. Este terreno está situado do lado ímpar de quem vai da Estrada da Tijuca para a Estrada do Bananal, adquirido por compra feita a Companhia de expansão territorial nos termos de escritura pública de 4 de dezembro de 1929, lavrada em notas do 16º Ofício desta cidade, transcrita em 4 de janeiro de 1930. Sobre o referido imóvel, não pesam hipotecas ou quaisquer outros ônus neste Registro.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada avaliada de de 141 m², sendo este uma area de lavagem de veículos, em terreno de area total de 1.000 m² .

A estrutura da edificação é feita de concreto, a cobertura possui estrutura de madeira, as telhas são de cerâmica e o fechamento lateral é de blocos em duas laterais.

Na área externa, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura, enquanto que o revestimento do piso é de cimento, apresentam ruim estado de conservação pelo fato da umidade da área.

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura e de, enquanto que o revestimento do piso é de cimento.

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

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 30/06/2017.

Contexto Imobiliário:

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

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A liquidez do imóvel é considerada normal/alta conforme caracterização da região, infraestrutura e comportamento do mercado na região. Foi possível observar que não há um número alto de imóveis disponíveis na região, o que dificultou a coleta de elementos comparativos.

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 normal, entretanto é importante levar em consideração que uma das características da região é a questão turística e com alto poder aquisitivo, o que automaticamente eleva os preços dos imóveis.

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:

$$F_{tr} = \left[\frac{I_a}{I_p} \right]$$

I_a : Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)

I_p : Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)

Devido a não disponibilidade de informações na cidade de Teresópolis, referente ao índice fiscal, esse fator foi desconsiderado nos cálculos.

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
Plana	1
Inclinada	0,9
Abaixo/acima do nível da rua - acima de 1 metro	0,8

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

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

6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	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

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

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 6.728,74	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	12,00	
n	13,00	
t student	1,3562	
desvio padrão	867,62	
raiz de "n"	3,61	
resultado	R\$ 326,35	
max	R\$ 7.055,09	
min	R\$ 6.402,39	
% em torno da média	9,700	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 41,47	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	3,53	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 1,39	
max	R\$ 42,86	
min	R\$ 40,08	
% em torno da média	6,694	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	6.728,74
Área total do imóvel (m²)		141,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 7.738,05	R\$ 1.091.065,19
mínimo (-15%)	R\$ 5.719,43	R\$ 806.439,49
Valor Final	R\$ 948.752,34	
Valor máximo	R\$ 1.091.065,19	
Valor mínimo	R\$ 806.439,49	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	41,47
Área total do imóvel (m²)		141,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 47,69	R\$ 6.724,36
mínimo (-15%)	R\$ 35,25	R\$ 4.970,18
Valor Final	R\$ 5.847,27	
Valor máximo	R\$ 6.724,36	
Valor mínimo	R\$ 4.970,18	

8. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 07 de agosto de 2017.

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

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

Sarah Celi dos Santos
Responsável Técnica
CREA 5062644189
Engenheira
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

ANEXO 1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista geral externa do imóvel



Área externa - propriedade UERJ



Área externa - propriedade UERJ



Área externa - propriedade UERJ



Edificação – proriiedade UERJ



Vista interna – área coberta



Vista interna – área coberta



Vista interna - depósito



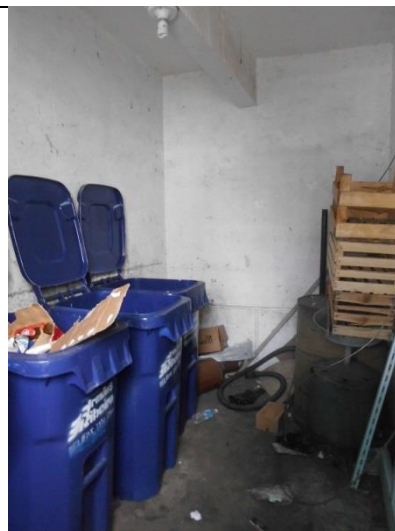
Vista interna – área coberta - corredor



Vista interna – área descarte de óleo



Vista interna – área compressor



Vista interna – área descarte de lixo



INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 04											
Endereço:	Estrada dos Tres Rios										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	95										
Valor solicitado (R\$):	900.000,00		Valorim² (R\$):	9.473,68		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:		1655,92		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				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				
https://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda/loja-salas-freguesia-jacarapaguia-zona-oeste-rio-de-janeiro-95m2-900000-1121109/											
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Jornal do Imóvel				Telefone de Contato: (21) 98167-3009						
AMOSTRA 05											
Endereço:	Estrada dos Tres Rios										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	120										
Valor solicitado (R\$):	1.889.000,00		Valorim² (R\$):	15.741,67		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1655,92		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		5		
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				
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/loja-salas-freguesia-jacarapaguia-zona-oeste-rio-de-janeiro-120m2-1889000-1201927/?pagina=detalhe											
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	VILHENA IMOVEIS FREGUESIA				Telefone de Contato: (21) 2425-5060						
AMOSTRA 06											
Endereço:	Rua Comandante Rubens Silva										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	85										
Valor solicitado (R\$):	380.000,00		Valorim² (R\$):	4.470,59		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:		1720,48		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				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				
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/comercial-2-quartos-freguesia-jacarapaguia-zona-oeste-rio-de-janeiro-85m2-380000-153074											
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	J Leandro Imóveis				Telefone de Contato: (21) 3392-1999 ou (21) 96425-8888						

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS									
AMOSTRA 07									
Endereço:	Estrada Rodrigues Caldas, 299								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do Imóvel (m²):	88								
Valor solicitado (R\$):	450.000,00		Valorim² (R\$):	5.113,64		Tipo de Negócio:	☒ x	Oferta	☐ Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		☒ x		
Topografia do terreno:	☒ Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)		☐ Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	☒ Meio de quadra		☐ Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1614,14	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		40
Conservação (assinalar "X")						Observações			
a		- Novo	☒ e		- Reparos simples		https://www.inecraf.com.br/mostrar-lugar-que-esta-rio-de-janeiro-com-garagem-88m2-venda-R\$450000-uf-rj63000/		
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):			Contyline Empreendimentos Imobiliários			Telefone de Contato: (21) 3189-6540 ou (21) 3413-5015			
AMOSTRA 08									
Endereço:	Estrada dos Três Rios, 1659								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do Imóvel (m²):	120								
Valor solicitado (R\$):	1.943.000,00		Valorim² (R\$):	16.191,67		Tipo de Negócio:	☒ x	Oferta	☐ Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		☒ x		
Topografia do terreno:	☒ Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)		☐ Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	☒ Meio de quadra		☐ Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1655,92	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		5
Conservação (assinalar "X")						Observações			
a		- Novo	☐ e		- Reparos simples		https://www.inecraf.com.br/mostrar-lugar-que-esta-rio-de-janeiro-com-garagem-120m2-venda-R\$1943000-uf-rj6244634/		
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):			Easy Imobiliária Digital			Telefone de Contato: (21) 96019-2272 ou (21) 96019-2272			
AMOSTRA 09									
Endereço:	Araguaia, 1763								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do Imóvel (m²):	115								
Valor solicitado (R\$):	2.302.500,00		Valorim² (R\$):	20.021,74		Tipo de Negócio:	☒ x	Oferta	☐ Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		☒ x		
Topografia do terreno:	☒ Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)		☐ Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	☒ Meio de quadra		☐ Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1655,92	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		5
Conservação (assinalar "X")						Observações			
a		- Novo	☐ e		- Reparos simples		https://www.inecraf.com.br/mostrar-lugar-que-esta-rio-de-janeiro-com-garagem-115m2-venda-R\$2302500-uf-rj6373730/		
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):			UP SIDE			Telefone de Contato: (21) 96419-5895			

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 10											
Endereço:	Avenida Geremário Dantas										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do Imóvel (m²):	100										
Valor solicitado (R\$):	R\$ 448.000		Valorim² (R\$):	4.480,00		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:	1655,92			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			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):			RCIMOVEIS			Telefone de Contato:			(21) 3514-2892		
AMOSTRA 11											
Endereço:	AV. GEREMÁRIO DANTAS, 800.										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do Imóvel (m²):	135										
Valor solicitado (R\$):	590.000,00		Valorim² (R\$):	4.370,37		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:	1655,92			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			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):			RCIMOVEIS			Telefone de Contato:					
AMOSTRA 12											
Endereço:	Rua Comandante Rúbens Silva										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do Imóvel (m²):	174										
Valor solicitado (R\$):	1.250.000,00		Valorim² (R\$):	7.183,91		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra	Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1720,48			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			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):			FEELING IMOBILIARIO			Telefone de Contato:			(21) 96444-2824		

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS									
AMOSTRA 13									
Endereço:	Rua Tirol								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do Imóvel (m²):	70								
Valor solicitado (R\$):	420.000,00		Valorim² (R\$):	6.000,00		Tipo de Negócio:	☒ x	☐ Oferta	☐ Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		☒ x		
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:	1655,92	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		40				
Conservação (assinalar "X")						Observações			
a	- Novo	☒ x	e	- Reparos simples	https://www.imoveis.com.br/imoveis/loja-freguesia-jacarapaguia-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-paraguri-75m2-onda-05420000-46-76223909/				
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):	MAXFF Imóveis				Telefone de Contato:	(21) 3598-7717			

ANEXO 4

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	141,00	F topografia	1,00	F transposição	1.507,79	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	20	Estado de Conservação	f	Fator K	0,5215			
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\$ 1.600.000,00	107,00	0,90	R\$ 13.457,94	0,250	24,11%	0,93	0,76	1,00	1.655,92	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
2	R\$ 1.300.000,00	90,00	0,90	R\$ 13.000,00	0,125	36,17%	0,95	0,64	1,00	1.655,92	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2
3	R\$ 940.000,00	95,00	0,90	R\$ 8.905,26	0,125	32,62%	0,95	0,67	1,00	1.655,92	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2
4	R\$ 900.000,00	95,00	0,90	R\$ 8.526,32	0,125	32,62%	0,95	0,67	1,00	1.655,92	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
5	R\$ 1.889.000,00	120,00	0,90	R\$ 14.167,50	0,250	14,89%	0,96	0,85	1,00	1.655,92	1,00	60	5	660	8	c	0,9330	0,2
6	R\$ 380.000,00	85,00	0,90	R\$ 4.023,53	0,125	39,72%	0,94	0,60	1,00	1.720,48	1,00	60	40	240	66	f	0,3020	0,2
7	R\$ 450.000,00	88,00	0,90	R\$ 4.602,27	0,125	37,59%	0,94	0,62	1,00	1.614,14	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	0,2
8	R\$ 1.943.000,00	120,00	0,90	R\$ 14.572,50	0,250	14,89%	0,96	0,85	1,00	1.655,92	1,00	60	5	660	8	b	0,9540	0,2
9	R\$ 2.302.500,00	115,00	0,90	R\$ 18.019,57	0,250	18,44%	0,95	0,82	1,00	1.655,92	1,00	60	5	660	8	b	0,9540	0,2
10	R\$ 448.000,00	100,00	0,90	R\$ 4.032,00	0,250	29,08%	0,92	0,71	1,00	1.655,92	1,00	60	30	360	50	g	0,2960	0,2
11	R\$ 590.000,00	135,00	0,90	R\$ 3.933,33	0,250	4,26%	0,99	0,96	1,00	1.655,92	1,00	60	30	360	50	g	0,2960	1,2
12	R\$ 1.250.000,00	174,00	0,90	R\$ 6.465,52	0,250	23,40%	1,05	1,23	1,00	1.720,48	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	2,2
13	R\$ 420.000,00	70,00	0,90	R\$ 5.400,00	0,125	50,35%	0,92	0,50	1,00	1.655,92	1,00	60	40	240	66	e	0,3700	3,2

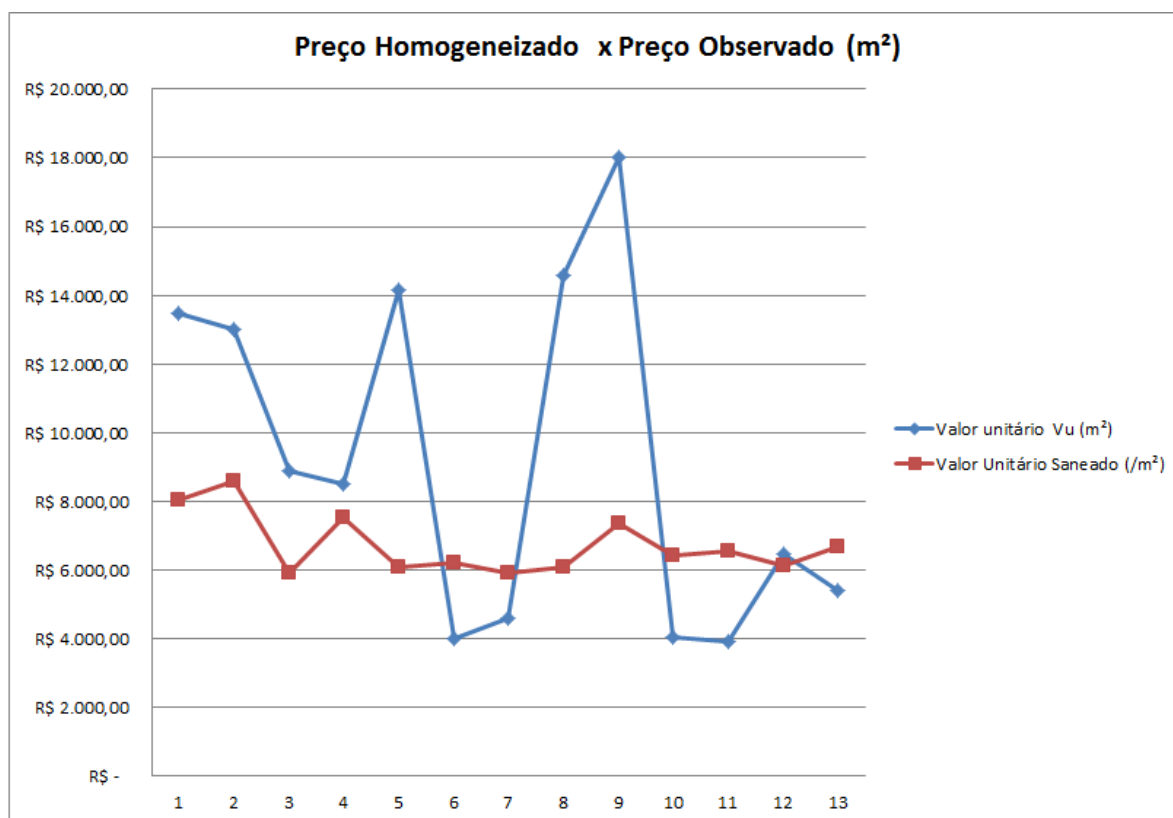
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 13.457,94	0,93	1,00	1,00	0,75	0,91	0,60	R\$ 8.055,81
2	R\$ 13.000,00	0,95	1,00	1,00	0,80	0,91	0,66	R\$ 8.573,71
3	R\$ 8.905,26	0,95	1,00	1,00	0,80	0,91	0,67	R\$ 5.930,26
4	R\$ 8.526,32	0,95	1,00	1,00	1,02	0,91	0,88	R\$ 7.511,16
5	R\$ 14.167,50	0,96	1,00	1,00	0,56	0,91	0,43	R\$ 6.091,74
6	R\$ 4.023,53	0,94	1,00	1,00	1,73	0,88	1,54	R\$ 6.203,86
7	R\$ 4.602,27	0,94	1,00	1,00	1,41	0,93	1,29	R\$ 5.920,12
8	R\$ 14.572,50	0,96	1,00	1,00	0,55	0,91	0,42	R\$ 6.086,58
9	R\$ 18.019,57	0,95	1,00	1,00	0,55	0,91	0,41	R\$ 7.343,16
10	R\$ 4.032,00	0,92	1,00	1,00	1,76	0,91	1,59	R\$ 6.411,11
11	R\$ 3.933,33	0,99	1,00	1,00	1,76	0,91	1,66	R\$ 6.535,46
12	R\$ 6.465,52	1,05	1,00	1,00	1,02	0,88	0,95	R\$ 6.135,21
13	R\$ 5.400,00	0,92	1,00	1,00	1,41	0,91	1,24	R\$ 6.675,44

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	13	R\$ 8.055,81
Somatório	R\$ 87.473,61	R\$ 8.573,71
Média aritmética	R\$ 6.728,74	R\$ 5.930,26
Limite superior (+30 %)	R\$ 8.747,36	R\$ 7.511,16
Limite inferior (-30 %)	R\$ 4.710,12	R\$ 6.091,74
		R\$ 6.203,86
		R\$ 5.920,12
		R\$ 6.086,58
		R\$ 7.343,16
		R\$ 6.411,11
		R\$ 6.535,46
		R\$ 6.135,21
		R\$ 6.675,44

MÉDIAS SANEADAS			COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Nº Elementos Saneados:	13		Desvio Padrão	4905,06	867,62
Média	R\$ 6.728,74	média saneada	Média	R\$ 9.161,98	R\$ 6.728,74
lim sup.	R\$ 8.747,36	lim superior	Coefficiente de Variação	53,54%	12,89%
lim inf.	R\$ 4.710,12	lim inferior			
DesvPad	867,62	desvio padrão			

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
141,00	R\$ 6.728,74	R\$ 948.752,34

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 13.457,94	R\$ 8.055,81
R\$ 13.000,00	R\$ 8.573,71
R\$ 8.905,26	R\$ 5.930,26
R\$ 8.526,32	R\$ 7.511,16
R\$ 14.167,50	R\$ 6.091,74
R\$ 4.023,53	R\$ 6.203,86
R\$ 4.602,27	R\$ 5.920,12
R\$ 14.572,50	R\$ 6.086,58
R\$ 18.019,57	R\$ 7.343,16
R\$ 4.032,00	R\$ 6.411,11
R\$ 3.933,33	R\$ 6.535,46
R\$ 6.465,52	R\$ 6.135,21
R\$ 5.400,00	R\$ 6.675,44



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



ANEXO 6

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 01											
Endereço:		Rua Tirol									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		105									
Valor solicitado (R\$):		3.500,00		Valor/m² (R\$):		33,33		Tipo de Negócio:		Oferta ☒ Aluguel	
Distância do imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		☒		101 - 200 metros		☐		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		☒ Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)		☐		Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		☒ Meio de quadra		☐ Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1655,92	
Uso Predominante da Região:		() Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção:		() Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		35	
Conservação (assinalar "X")											
a		- Novo		☒		e		- Reparos simples		Observações http://www.valeant.com.br/immobiliaria/que-especializa-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-105m2-aluguel-R\$3000-uf-R\$309536	
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):		Agostinho Telefone de Contato: (21) 3529-8989									
AMOSTRA 02											
Endereço:		Estrada dos Três Rios, 1619									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		90									
Valor solicitado (R\$):		6.000,00		Valor/m² (R\$):		66,67		Tipo de Negócio:		Oferta ☒ Aluguel	
Distância do imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		☐		101 - 200 metros		☒		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		☒ Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)		☐		Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		☒ Meio de quadra		☐ Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1655,92	
Uso Predominante da Região:		() Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção:		() Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")											
a		- Novo		☒		e		- Reparos simples		Observações http://www.valeant.com.br/immobiliaria/que-especializa-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-paragem-90m2-aluguel-R\$5000-uf-R\$7496322	
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):		RT Imobiliária e Consultoria de Negócios Ltda Telefone de Contato: (21) 2533-6589 ou (21) 97228-2636									
AMOSTRA 03											
Endereço:		Rua Xingú									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		80									
Valor solicitado (R\$):		5.800,00		Valor/m² (R\$):		72,50		Tipo de Negócio:		Oferta ☒ Aluguel	
Distância do imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		☐		101 - 200 metros		☒		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		☒ Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)		☐		Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		☒ Meio de quadra		☐ Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1655,92	
Uso Predominante da Região:		() Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção:		() Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")											
a		- Novo		☒		e		- Reparos simples		Observações http://www.valeant.com.br/immobiliaria/que-especializa-jacarepagua-zona-oeste-rio-de-janeiro-80m2-aluguel-R\$5800-uf-R\$7496322	
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):		MAXFF Imóveis Telefone de Contato: (21) 3598-7717 (21) 98901-0233									

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 04											
Endereço:	Estrada dos Três Rios										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	96										
Valor solicitado (R\$):	4.800,00		Valor/m² (R\$):	50,00		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
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:		1655,92		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			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):			FRANCISCO XAVIER RECREIO DOS BANDEIRANTES			Telefone de Contato:			(21) 3413-4010		
AMOSTRA 05											
Endereço:	Estrada dos Três Rios, 20										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	80										
Valor solicitado (R\$):	5.000,00		Valor/m² (R\$):	62,50		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
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:		1655,92		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):			25		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo		x	e	- Reparos simples						
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			Dioran			Telefone de Contato:			(21) 3738-4916		
AMOSTRA 06											
Endereço:	Estrada de Jacarepaguá										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	100										
Valor solicitado (R\$):	3.500,00		Valor/m² (R\$):	35,00		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
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:		1507,79	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			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):			Anderson			Telefone de Contato:			(21) 3529-7481		

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS												
AMOSTRA 07												
Endereço:	Estrada dos Três Rios, 920											
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	88											
Valor solicitado (R\$):	1.700,00		Valor/m² (R\$):	19,32		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel			
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros					
Topografia do terreno:	x	Piano	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:		1655,92			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				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	x	g	- Reparos importantes								
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor								
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			A. Durand Consultoria Imobiliária				Telefone de Contato:		(21) 3596-5003 ou (21) 7726-9163			
AMOSTRA 08												
Endereço:	Estrada do Gabinal											
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	108											
Valor solicitado (R\$):	3.780,00		Valor/m² (R\$):	35,00		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel			
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros					
Topografia do terreno:	x	Piano	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:		1657,11		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				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):			Administradora Imóveis Renascença Rio Shoppin				Telefone de Contato:		(21) 2443-8262			
AMOSTRA 09												
Endereço:	Rua Xingú											
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	80											
Valor solicitado (R\$):	5.800,00		Valor/m² (R\$):	72,50		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel			
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros					
Topografia do terreno:	x	Piano	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:		1655,92			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				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								
c	- Regular		g	- Reparos importantes								
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			A. Santiago Imóveis				Telefone de Contato:		(21) 3117-1005			

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 10											
Endereço:	Estrada dos Três Rios										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	65										
Valor solicitado (R\$):	4.000,00		Valor/m² (R\$):	61,54		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do imóvel Avallando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
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:		1655,92		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):			25		
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):			MAXFF Imóveis			Telefone de Contato:			(21) 3598-7717		
AMOSTRA 11											
Endereço:	Rua Ituverava										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	110										
Valor solicitado (R\$):	5.500,00		Valor/m² (R\$):	50,00		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do imóvel Avallando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
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:		1401,4		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):			25		
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):			Marcelo Ribeiro			Telefone de Contato:			(21) 3796-1228 ou (21) 98361-8737		
AMOSTRA 12											
Endereço:	RUA ITUVERAVA										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	110										
Valor solicitado (R\$):	5.000,00		Valor/m² (R\$):	45,45		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do imóvel Avallando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
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:		1910,41		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			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):			Angelo Marques			Telefone de Contato:			(21) 96413-9888		

ANEXO 7

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	141,00	F topografia	1,00	F transposição	1.507,79	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	20	Estado de Conservação	f	Fator K	0,5215			
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\$ 3.500,00	105,00	1,00	R\$ 33,33	0,250	25,53%	0,93	0,74	1,00	1.655,92	1,00	60	35	300	58	f	0,3620	0,2
2	R\$ 6.000,00	90,00	1,00	R\$ 66,67	0,125	36,17%	0,95	0,64	1,00	1.655,92	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
3	R\$ 5.800,00	80,00	1,00	R\$ 72,50	0,125	43,26%	0,93	0,57	1,00	1.655,92	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
4	R\$ 4.800,00	96,00	1,00	R\$ 50,00	0,125	31,91%	0,95	0,68	1,00	1.655,92	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2
5	R\$ 5.000,00	80,00	1,00	R\$ 62,50	0,125	43,26%	0,93	0,57	1,00	1.655,92	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
6	R\$ 3.500,00	100,00	1,00	R\$ 35,00	0,250	29,08%	0,92	0,71	1,00	1.507,79	1,10	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
7	R\$ 1.700,00	88,00	1,00	R\$ 19,32	0,125	37,59%	0,94	0,62	1,00	1.655,92	1,00	60	35	300	58	g	0,2570	0,2
8	R\$ 3.780,00	108,00	1,00	R\$ 35,00	0,250	23,40%	0,94	0,77	1,00	1.657,11	1,10	60	35	300	58	f	0,3620	0,2
9	R\$ 5.800,00	80,00	1,00	R\$ 72,50	0,125	43,26%	0,93	0,57	1,00	1.655,92	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2
10	R\$ 4.000,00	65,00	1,00	R\$ 61,54	0,125	53,90%	0,91	0,46	1,00	1.655,92	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	0,2
11	R\$ 5.500,00	110,00	1,00	R\$ 50,00	0,250	21,99%	0,94	0,78	1,00	1.401,40	1,00	60	25	420	41	d	0,6490	1,2
12	R\$ 5.000,00	110,00	1,00	R\$ 45,45	0,250	21,99%	0,94	0,78	1,00	1.910,41	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	2,2

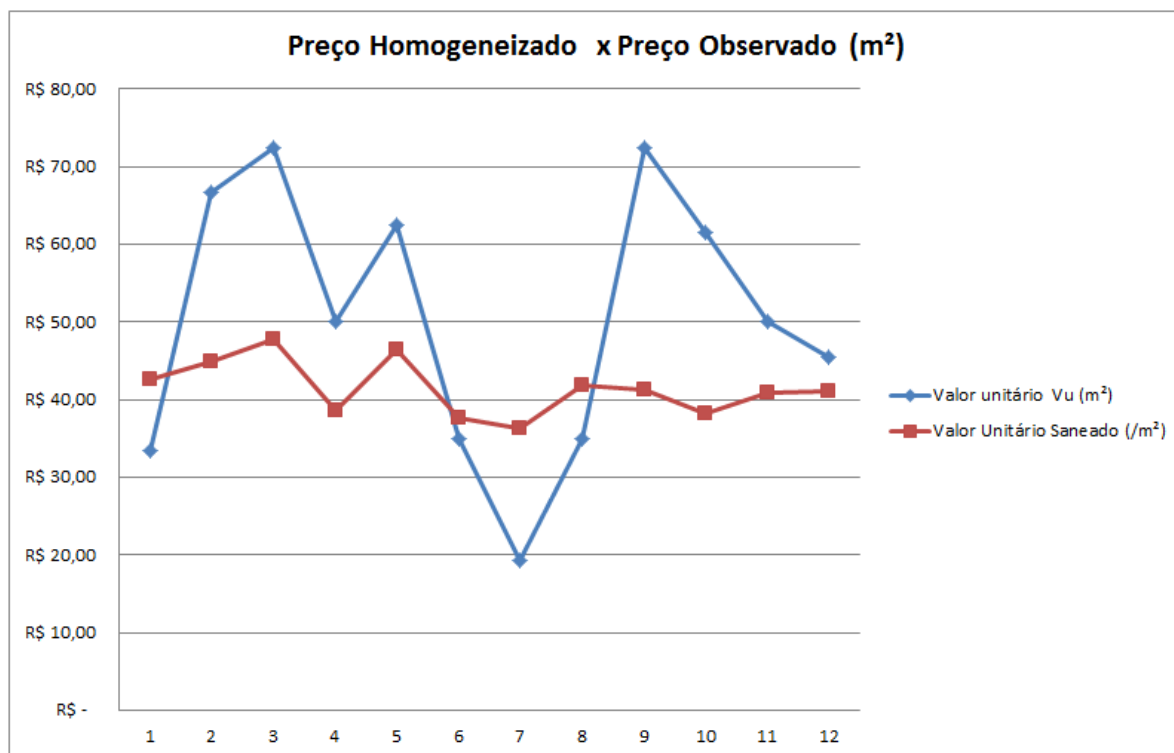
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 33,33	0,93	1,00	1,00	1,44	0,91	1,28	R\$ 42,67
2	R\$ 66,67	0,95	1,00	1,00	0,82	0,91	0,67	R\$ 44,81
3	R\$ 72,50	0,93	1,00	1,00	0,82	0,91	0,66	R\$ 47,72
4	R\$ 50,00	0,95	1,00	1,00	0,91	0,91	0,77	R\$ 38,61
5	R\$ 62,50	0,93	1,00	1,00	0,90	0,91	0,74	R\$ 46,48
6	R\$ 35,00	0,92	1,00	0,91	1,25	1,00	1,07	R\$ 37,60
7	R\$ 19,32	0,94	1,00	1,00	2,03	0,91	1,88	R\$ 36,37
8	R\$ 35,00	0,94	1,00	0,91	1,44	0,91	1,20	R\$ 41,83
9	R\$ 72,50	0,93	1,00	1,00	0,73	0,91	0,57	R\$ 41,25
10	R\$ 61,54	0,91	1,00	1,00	0,80	0,91	0,62	R\$ 38,27
11	R\$ 50,00	0,94	1,00	1,00	0,80	1,08	0,82	R\$ 40,96
12	R\$ 45,45	0,94	1,00	1,00	1,17	0,79	0,90	R\$ 41,07

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 42,67
Somatório	R\$ 497,64	R\$ 44,81
Média aritmética	R\$ 41,47	R\$ 47,72
Limite superior (+30 %)	R\$ 53,91	R\$ 38,61
Limite inferior (-30 %)	R\$ 29,03	R\$ 46,48
		R\$ 37,60
		R\$ 36,37
		R\$ 41,83
		R\$ 41,25
		R\$ 38,27
		R\$ 40,96
		R\$ 41,07

MÉDIAS SANEADAS				COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Nº Elementos Saneados:	12			Desvio Padrão	17,24	3,53
Média	R\$	41,47	média saneada	Média	R\$ 50,32	R\$ 41,47
lim sup.	R\$	53,91	lim superior	Coefficiente de Variação	34,26%	8,50%
lim inf.	R\$	29,03	lim inferior			
DesvPad		3,53	desvio padrão			

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
141,00	R\$ 41,47	R\$ 5.847,27

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 33,33	R\$ 42,67
R\$ 66,67	R\$ 44,81
R\$ 72,50	R\$ 47,72
R\$ 50,00	R\$ 38,61
R\$ 62,50	R\$ 46,48
R\$ 35,00	R\$ 37,60
R\$ 19,32	R\$ 36,37
R\$ 35,00	R\$ 41,83
R\$ 72,50	R\$ 41,25
R\$ 61,54	R\$ 38,27
R\$ 50,00	R\$ 40,96
R\$ 45,45	R\$ 41,07



ANEXO 8 DOCUMENTOS DO IMÓVEL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Rodrigo Silva, nº 8 - 7º e 8º andares - Rio - RJ

JOSÉ ANTONIO TEIXEIRA MARCONDES
OFICIAL

CERTIFICADO
IMPEDIMENTO
CONFERIDO

CERTIFICO revendo os livros deste Ofício desde 31 de dezembro de 1926, data da instalação até 29 de julho de 1937, quando a freguesia de Jacarepaguá passou a pertencer a zona de outro Ofício, consta no livro 3-G nº 1414 fls.255, em nome de MAGDALENA HEORVATT, solteira, maior, proprietária, residente nesta cidade, a transcrição do terreno designado por lotes 309A e 311 à Estrada do Guary medindo o terreno 20m de frente, igual largura na linha dos fundos e 50m de extensão por ambos os lados, confrontando a direita como lote 310, a esquerda com o lote 312 e fundos com o lote 1178, todos da transmitente. Este terreno está situado do lado ímpar de quem vai da Estrada da Tijuca para a Estrada do Bananal, adquirido por compra feita a Companhia de expansão territorial nos termos de escritura pública de 4 de dezembro de 1929, lavrada em notas do 16º Ofício desta cidade, transcrita em 4 de janeiro de 1930. Sobre o referido imóvel, não pesam hipotecas ou quaisquer outros ônus neste Registro. Certifico ainda que não pode ser feita mais nenhuma averbação a margem da transcrição em virtude do livro ter sido microfilmado e encerrado. Eu, *[assinatura]* Auxiliar (CTPS nº 10994-097), digitei e conferi. O referido é verdade e dou fé. A presente certidão foi elaborada em resposta ao Ofício Nº338/DPAT/2013, expedido pela Defensoria Pública em 5 de dezembro de 2013. Rio de Janeiro, 06 de dezembro de 2013. O

OFICIAL. #

[assinatura]

1. BEL. José Antônio Teixeira Marcondes - Oficial - Matr.: 062707
2. BEL. Rodrigo Nere Rosa Marcondes - 1ª Substituto - CTPS 64536/18
3. BEL. Gustavo Cabral Marcondes - 2ª Substituto - Matr.: 941867
4. BEL. Rafael Antonio de Souza - 3ª Substituto - CTPS 38031/13 - RJ

IPTU 2010 - 2ª Via: Cota Única

<http://www2.rio.rj.gov.br/sm01gu2v/iptu2vunica.asp>



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano

INSCRIÇÃO
0.433.303-8

NOME DO PROPRIETÁRIO MAGDALENA HORNALT							
ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO RUA TIROL, 66661							
COMPLEMENTO RA: 16 BAIRRO: FREQUENCIA LACARNE PÁSSUA UF: RJ							CEP 22750-887
INSCRIÇÃO 0.433.303-8	LOGRADOURO 66643-0	TRECHO 000	BAIRRO 120	RJ 0	TRECHO RESIDENCIAL	CONDIÇÃO RESIDENCIAL	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO UMA FRENTE		TIPOLÓGIA CASA			UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL		POSSE FRENTE
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ATE 31/12/2009 CONSTAM DEBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCÍCIO(S): 2007; 2004; 2003; 2002; 1994. ENDEREÇOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2010							M DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 1000	TESTADO REAL 20,3		TESTADO FICTÍCIO -		PROP. QUA 1,00000000	VLR (R\$) 5.012,29	
PREDIAL							
ÁREA CONSTRUÍDA 141	IDADE 1938	FISCAIS 0,00	REPOSIÇÃO 1,00	ETIPOLOGIA 0,70	PROP. QUA 1,00000000	VLR (R\$) 950,38	
VALOR VENC. (R\$) 40.301,00	ALÍQUOTA 0,0120	IPTU CALCULADO (R\$) 583,00		DESCONTO (R\$) 262,00		R\$ A PAGAR (R\$) 321,00	
TOT. (R\$) 141,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 442,00		M COTAS 10		CÓDIGO PARA DEBITO AUTOMÁTICO 3107043330388		

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO GUIA 00 IPTU 2010	INSCRIÇÃO 0.433.303-8	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2010 COTA ÚNICA GUIA 00	INSCRIÇÃO 0.433.303-8
	COTA ÚNICA		VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO
DESCONTO: VENCIDO VENCIMENTO: VENCIDO VALOR CI/DESCONTO (R\$): VENCIDO		PAGÁVEL, EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR	
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA			

ANEXO 9 CROQUI

