ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2018

Laudo de Avaliação

Fac. de Ed. da Baixada Fluminse - Rua Gen. Manoel Rabelo

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.

19 de novembro de 2018

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 General Manoel Rabelo – Vila São Luís – Duque de Caxias – Rio de Janeiro, no interior da Faculdade de Educação da Baixada Fluminense.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

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

Uma empresa
ControlGroup

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

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 (Valor Médio/m²):**
  Sala de Xerox: R$ 45.708,47 (Quarenta e cinco mil, setecentos e oito reais e quarenta e sete centavos).

  Cantina: R$ 26.556,53 (Vinte e seis mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos).

- **Valor de Aluguel mensal (Valor Médio/m²):**
  Sala de Xerox: R$ 380,78 (Trezentos e oitenta reais e setenta e oito centavos).

  Cantina: R$ 221,02 (Duzentos e vinte e um reais e dois 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 General Manoel Rabelo – Vila São Luís – Duque de Caxias – Rio de Janeiro, no interior da Faculdade de Educação da Baixada Fluminense. Como base para o cálculo do m² na região, utilizaremos as áreas da sala de xerox, com 17,8068m², e da cantina com 9,5513m².

DATA DA VISTORIA: 30/10/2018**.**

PROPRIETÁRIO: Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ.

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 médio praticado na região por metro quadrado.

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 novembro-18

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

Rio de Janeiro / RJ

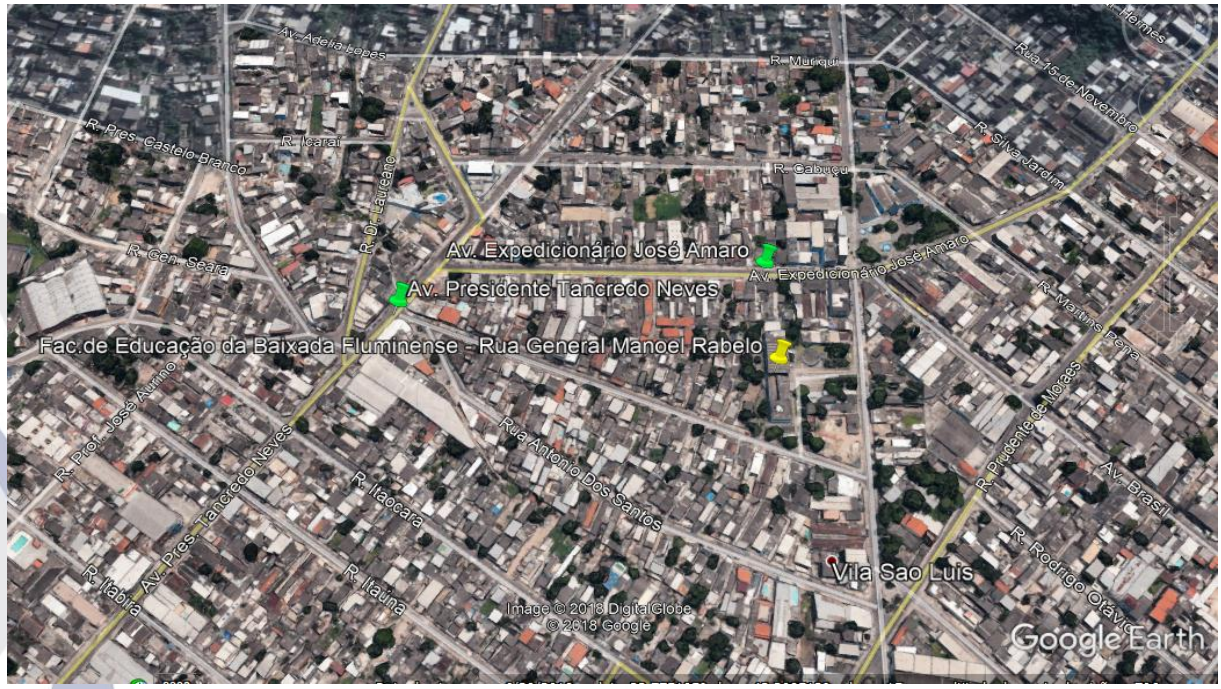
CEP: 20550-013

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua General Manoel Rabelo – Vila São Luís – Duque de Caxias – Rio de Janeiro.

O local está aproximadamente a 80 metros da Av. Expedicionário José Amaro e a 300 metros da Av. Presidente Tancredo Neves.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Duque de Caxias é um município brasileiro do estado do Rio de Janeiro, integrante da Região Metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, situado na região da Baixada Fluminense, figurando como o terceiro município mais populoso do estado, depois da capital, e de São Gonçalo, e o mais populoso da Baixada Fluminense. O nome da cidade homenageia o patrono do Exército brasileiro, Luís Alves de Lima e Silva, o Duque de Caxias, também chamado de O Pacificador, nascido na região em 1803.

3.3 ZONEAMENTO

Não disponibilizado pela prefeitura do município.

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Os documentos não foram disponibilizados.

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Devido a falta de documentação, não foi possível identificar e caracterizar o terreno.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Como o objetivo deste trabalho é obter o valor médio praticado na região por metro quadrado, tanto para venda, quanto para locação, consideramos para fins de cálculo as áreas da sala de xeros e da cantina.

A sala de xerox mede aproximadamente 17,8068m² e da cantina 9,5513m². Ambas estão localizada no interior da Faculdade de Educação da Baixada Fluminense – Rio de Janeiro.

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

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel se encontrava ocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 30/10/2018.

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:	baixo		Padrão Econômico:	médio	

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):

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

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

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

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

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

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

Fator Topografia: Indica e equaliza os imóveis que apresentem acidentes topográficos, levando em consideração o nível da rua. Quanto mais plano for o terreno, mais próximo de 1 será o seu valor, e quanto mais inclinado mais próximo do zero, conforme tabela abaixo, indicada pela Instrução Normativa da Secretaria do Patrimônio da União, quanto a situação topográfica do terreno:

Parâmetros	Fatores
Plana	1
Inclinado (5%)	0,9
Inclinado (5-10%)	0,8
Inclinado Acima de 10%	0,7

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

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

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

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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	**Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	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 demercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					**8 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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	**Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas**	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	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 demercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					**8 Total de Pontos**

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

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

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

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO – SALA DE XEROX

PRECISÃO		
média	R$ 1.593,89	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	9,00	
n	10,00	
t student	1,3830	
desvio padrão	292,05	
raiz de "n"	3,16	
resultado	R$ 127,73	
max	R$ 1.721,62	
min	R$ 1.466,16	
% em torno da média	**16,027**	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE MERCADO – CANTINA

PRECISÃO		
média	R$ 2.780,41	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	7,00	
n	8,00	
t student	1,4149	
desvio padrão	368,28	
raiz de "n"	2,83	
resultado	R$ 184,23	
max	R$ 2.964,64	
min	R$ 2.596,18	
% em torno da média	**13,252**	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.3 VALOR DE ALUGUEL – SALA DE XEROX

PRECISÃO		
média	R$ 21,38	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	6,00	
n	7,00	
t student	1,4398	
desvio padrão	3,26	
raiz de "n"	2,65	
resultado	R$ 1,78	
max	R$ 23,16	
min	R$ 19,60	
% em torno da média	**16,609**	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.4 VALOR DE ALUGUEL – CANTINA

PRECISÃO		
média	R$ 23,14	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	6,00	
n	7,00	
t student	1,4398	
desvio padrão	3,85	
raiz de "n"	2,65	
resultado	R$ 2,10	
max	R$ 25,24	
min	R$ 21,04	
% em torno da média	**18,126**	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO – SALA DE XEROX

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)		**R$ 2.566,45**
Área total do imóvel (m²)		17,81
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R$ 2.951,42	R$ 52.564,75
mínimo (-15%)	R$ 2.181,48	R$ 38.852,20
Valor Final	**R$**	**45.708,47**
Valor máximo	**R$ 52.564,75**	
Valor mínimo	**R$ 38.852,20**	

7.2 VALOR DE MERCADO – CANTINA

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)		**R$ 2.780,41**
Área total do imóvel (m²)		9,55
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R$ 3.197,47	R$ 30.540,01
mínimo (-15%)	R$ 2.363,35	R$ 22.573,05
Valor Final	**R$**	**26.556,53**
Valor máximo	**R$ 30.540,01**	
Valor mínimo	**R$ 22.573,05**	

7.3 VALOR DE ALUGUEL– SALA DE XEROX

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)		**R$ 21,38**
Área total do imóvel (m²)		17,81
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R$ 24,59	R$ 437,89
mínimo (-15%)	R$ 18,17	R$ 323,66
Valor Final	**R$ 380,78**	
Valor máximo	**R$ 437,89**	
Valor mínimo	**R$ 323,66**	

7.4 VALOR DE ALUGUEL– CANTINA

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)		**R$ 23,14**
Área total do imóvel (m²)		9,55
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R$ 26,61	R$ 254,17
mínimo (-15%)	R$ 19,67	R$ 187,86
Valor Final	**R$ 221,02**	
Valor máximo	**R$ 254,17**	
Valor mínimo	**R$ 187,86**	

8. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 19 de novembro de 2018.

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 externa - cantina	Vista externa - cantina
Vista externa - cantina	Vista interna - cantina
Vista interna - cantina	Vista interna - cantina

Vista interna - cantina	Vista interna - cantina
Vista externa - xerox	Vista externa - xerox
Vista externa - xerox	Vista externa - xerox

Vista interna - xerox	Vista interna - xerox

ANEXO 2
MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE MERCADO

ANEXO 3
DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS

AMOSTRA 01

Endereço:	Rua Santos Dumont - Vila São Luis										
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	120,00										
Valor solicitado (R$):	350.000,00		**Valor/m² (R$):**	2.916,67		**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:		Meio de quadra	x	Esquina		Formato do terreno (x) Regular	( ) Irregular	**Fator Transposição:**	1,00		
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	15		

Conservação (assinalar "X")						**Observações**
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-sao-luis-bairros-duque-de-caxias-com-garagem-120m2-venda-RS350000-id-77572244/
	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): Antônio Oliveira Valadão **Telefone de Contato:** (021) 98480-6669 / (021) 97162-2488

AMOSTRA 02

Endereço:	Rua Treze de Maio										
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	350,00										
Valor solicitado (R$):	695.000,00		**Valor/m² (R$):**	1.985,71		**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:**	1,00		
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	20		

Conservação (assinalar "X")						**Observações**
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-vila-sao-luis-bairros-duque-de-caxias-com-garagem-350m2-venda-RS695000-id-88256016/
	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): MG Imóveis RJ **Telefone de Contato:** (021) 2672-0590 / (021) 2771-3455

AMOSTRA 03

Endereço:	Rodovia Washington Luiz - Vila São Luis										
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	225,00										
Valor solicitado (R$):	450.000,00		**Valor/m² (R$):**	2.000,00		**Tipo de Negócio**:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	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:**	1,00		
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto		Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (x) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	25		

Conservação (assinalar "X")						**Observações**
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-sao-luis-bairros-duque-de-caxias-225m2-venda-RS450000-id-94625340/
	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): **Telefone de Contato:** (021) 3510-2524 / (021) 3510-2524

AMOSTRA 04												
Endereço:	Rua Dr. Carlos Esteves											
Cidade:	Duque de Caxias									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	71,00											
Valor solicitado (R$):	140.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.971,83		**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:**	1,00			
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	20				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-vila-sao-luis-bairros-duque-de-caxias-71m2-venda-RS140000-id-92025866/					
	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):	MG Imóveis RJ						**Telefone de Contato:**	(021) 2672-0590 /(021) 2771-3455				

AMOSTRA 05												
Endereço:	Rua Olegário Mariano											
Cidade:	Duque de Caxias									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	181,00											
Valor solicitado (R$):	360.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.988,95		**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:**	1,00			
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	20				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-sao-luis-bairros-duque-de-caxias-com-garagem-181m2-venda-RS360000-id-91175999/					
	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):	MG Imóveis RJ						**Telefone de Contato:**	(021) 2672-0590 / (021) 2771-3455				

AMOSTRA 06												
Endereço:	Rua Quinze de Novembro											
Cidade:	Duque de Caxias									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	100,00											
Valor solicitado (R$):	190.000,00		**Valor/m² (R$):**		1.900,00		**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:**	1,00			
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	20				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+2-quartos+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+100m2/ID-17405696/?paginaoferta=1&__zt=ad%3aa					
	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):	Ferreira's Imóveis						**Telefone de Contato:**	(21) 3652-9175 ou (21) 96560-9595				

AMOSTRA 07												
Endereço:	Rua Treze de Maio											
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	96,00											
Valor solicitado (R$):	275.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.864,58		**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros			Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular ( ) Irregular			**Fator Transposição:**	1,00			
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa							**Idade Aparente (em anos):**	15			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples			https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+2-quartos+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+96m2/ID-20269546/?paginaoferta=2&__xt=ad%3aa				
	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):	Mauá Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3491-7085 ou (21) 97007-2016						

AMOSTRA 08												
Endereço:	Rua Quatorze de Julho											
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	250,00											
Valor solicitado (R$):	585.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.340,00		**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:**	1,00			
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa							**Idade Aparente (em anos):**	15			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples			https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa+4-quartos+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+140m2/ID-20478534/?paginaoferta=3&__xt=ad%3aa				
	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):	Ferreira's Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 3652-9175 ou (21) 96560-9595						

ANEXO 4
MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO – SALA DE XEROX

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Imóvel (m²)	17,81	F topografia	1,00	F transposição	1,00	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	20	Estado de Conservação	e	Fator K	0,6390

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$ 350.000,00	120,00	0,90	R$ 2.625,00	0,125	573,78%	**1,27**	6,74	1,00	1,00	1,10	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
2	R$ 695.000,00	350,00	0,90	R$ 1.787,14	0,125	1865,19%	**1,45**	19,65	1,00	1,00	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
3	R$ 450.000,00	225,00	0,90	R$ 1.800,00	0,125	1163,34%	**1,37**	12,63	1,00	1,00	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
4	R$ 140.000,00	71,00	0,90	R$ 1.774,65	0,125	298,65%	**1,19**	3,99	1,00	1,00	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
5	R$ 360.000,00	181,00	0,90	R$ 1.790,06	0,125	916,28%	**1,34**	10,16	1,00	1,00	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
6	R$ 190.000,00	100,00	0,90	R$ 1.710,00	0,125	461,48%	**1,24**	5,61	1,00	1,00	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
7	R$ 275.000,00	96,00	0,90	R$ 2.578,13	0,125	439,02%	**1,23**	5,39	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
8	R$ 585.000,00	250,00	0,90	R$ 2.106,00	0,125	1303,71%	**1,39**	14,04	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2

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$ 2.625,00	1,27	1,00	0,91	0,92	1,00	1,10	**R$ 2.895,74**
2	R$ 1.787,14	1,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,45	**R$ 2.593,19**
3	R$ 1.800,00	1,37	1,00	1,00	1,10	1,00	1,48	**R$ 2.659,76**
4	R$ 1.774,65	1,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,19	**R$ 2.109,53**
5	R$ 1.790,06	1,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,34	**R$ 2.391,90**
6	R$ 1.710,00	1,24	1,00	1,00	1,00	1,00	1,24	**R$ 2.121,60**
7	R$ 2.578,13	1,23	1,00	1,00	0,92	1,00	1,16	**R$ 2.988,39**
8	R$ 2.106,00	1,39	1,00	1,00	0,92	1,00	1,32	**R$ 2.771,52**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

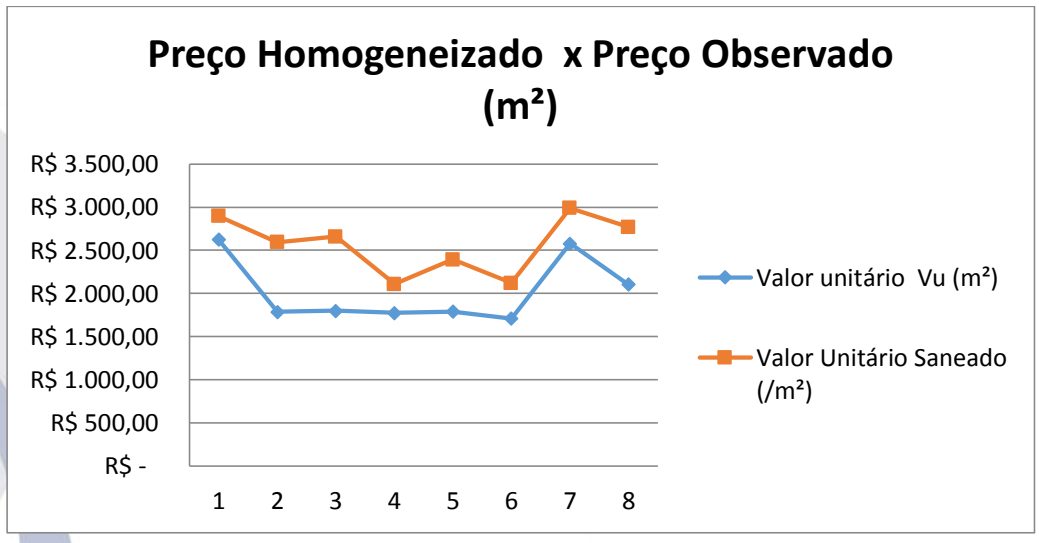
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	8	R$ 2.895,74
Somatório	R$ 20.531,63	R$ 2.593,19
Média aritmética	R$ 2.566,45	R$ 2.659,76
Limite superior (+30 %)	R$ 3.336,39	R$ 2.109,53
Limite inferior (-30 %)	R$ 1.796,52	R$ 2.391,90
		R$ 2.121,60
		R$ 2.988,39
		R$ 2.771,52

MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	8		
Média	R$	2.566,45	média saneada
lim sup.	R$	3.336,39	lim superior
lim inf.	R$	1.796,52	lim inferior
DesvPad		332,75	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	377,34	332,75
Média	R$ 2.021,37	R$ 2.566,45
Coeficiente de Variação	**18,67%**	**12,97%**

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R$)
17,81	R$ 2.566,45	R$ 45.708,47

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 2.625,00	R$ 2.895,74
R$ 1.787,14	R$ 2.593,19
R$ 1.800,00	R$ 2.659,76
R$ 1.774,65	R$ 2.109,53
R$ 1.790,06	R$ 2.391,90
R$ 1.710,00	R$ 2.121,60
R$ 2.578,13	R$ 2.988,39
R$ 2.106,00	R$ 2.771,52



MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO – CANTINA

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Imóvel (m²)	9,55	F topografia	1,00	F transposição	1,00	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	20	Estado de Conservação	e	Fator K	0,6390

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$ 350.000,00	120,00	0,90	R$ 2.625,00	0,125	1156,37%	**1,37**	12,56	1,00	1,00	1,10	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
2	R$ 695.000,00	350,00	0,90	R$ 1.787,14	0,125	3564,42%	**1,57**	36,64	1,00	1,00	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
3	R$ 450.000,00	225,00	0,90	R$ 1.800,00	0,125	2255,70%	**1,48**	23,56	1,00	1,00	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
4	R$ 140.000,00	71,00	0,90	R$ 1.774,65	0,125	643,35%	**1,28**	7,43	1,00	1,00	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
5	R$ 360.000,00	181,00	0,90	R$ 1.790,06	0,125	1795,03%	**1,44**	18,95	1,00	1,00	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
6	R$ 190.000,00	100,00	0,90	R$ 1.710,00	0,125	946,98%	**1,34**	10,47	1,00	1,00	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
7	R$ 275.000,00	96,00	0,90	R$ 2.578,13	0,125	905,10%	**1,33**	10,05	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
8	R$ 585.000,00	250,00	0,90	R$ 2.106,00	0,125	2517,44%	**1,50**	26,17	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2

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$ 2.625,00	1,37	1,00	0,91	0,92	1,00	1,21	**R$ 3.165,62**
2	R$ 1.787,14	1,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,57	**R$ 2.803,24**
3	R$ 1.800,00	1,48	1,00	1,00	1,10	1,00	1,59	**R$ 2.859,94**
4	R$ 1.774,65	1,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,28	**R$ 2.280,40**
5	R$ 1.790,06	1,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,44	**R$ 2.585,64**
6	R$ 1.710,00	1,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,34	**R$ 2.293,44**
7	R$ 2.578,13	1,33	1,00	1,00	0,92	1,00	1,26	**R$ 3.246,16**
8	R$ 2.106,00	1,50	1,00	1,00	0,92	1,00	1,43	**R$ 3.008,84**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

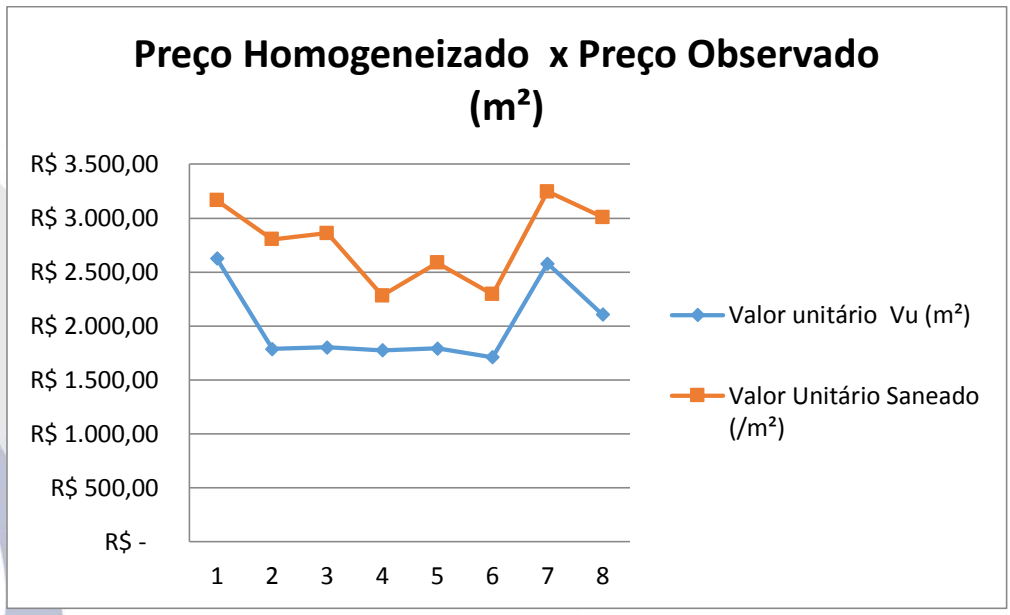
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	8	R$ 3.165,62
Somatório	R$ 22.243,30	R$ 2.803,24
Média aritmética	R$ 2.780,41	R$ 2.859,94
Limite superior (+30 %)	R$ 3.614,54	R$ 2.280,40
Limite inferior (-30 %)	R$ 1.946,29	R$ 2.585,64
		R$ 2.293,44
		R$ 3.246,16
		R$ 3.008,84

MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	8		
Média	R$	2.780,41	média saneada
lim sup.	R$	3.614,53	lim superior
lim inf.	R$	1.946,29	lim inferior
DesvPad		368,28	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	377,34	368,28
Média	R$ 2.021,37	R$ 2.780,41
Coeficiente de Variação	**18,67%**	**13,25%**

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R$)
9,55	R$ 2.780,41	R$ 26.556,53

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 2.625,00	R$ 3.165,62
R$ 1.787,14	R$ 2.803,24
R$ 1.800,00	R$ 2.859,94
R$ 1.774,65	R$ 2.280,40
R$ 1.790,06	R$ 2.585,64
R$ 1.710,00	R$ 2.293,44
R$ 2.578,13	R$ 3.246,16
R$ 2.106,00	R$ 3.008,84



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:	Rodovia Washington Luiz											
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	645,00											
Valor solicitado (R$):	17.000,00		**Valor/m² (R$):**	26,36	**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:**	1,00			
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (x) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	1				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
x	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+galpao-deposito-armazem+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+634m2/ID-17311838/?paginaoferta=7&__zt=adf%3aa					
	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):	Realty Consultoria				**Telefone de Contato:**	(21) 2184-7322						

AMOSTRA 02												
Endereço:	Rua Cabuçu											
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	25,00											
Valor solicitado (R$):	450,00		**Valor/m² (R$):**	18,00	**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:**	1,00			
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	30				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+casa-de-vila+1-quarto+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+25m2/ID-13112963/?paginaoferta=8&__zt=adf%3aa					
	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):	Jomasa Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 2303-1922						

AMOSTRA 03												
Endereço:	Avenida Brasil											
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	45,00											
Valor solicitado (R$):	900,00		**Valor/m² (R$):**	20,00	**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:**	1,00			
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	15				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+casa-de-vila+1-quarto+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+45m2/ID-20866972/?paginaoferta=9&__zt=adf%3aa					
	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):	Renascença Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 2303-1884						

AMOSTRA 04												
Endereço:	Avenida Quatorze de Julho											
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	60,00											
Valor solicitado (R$):	750,00		**Valor/m² (R$):**		12,50		**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:**	1,00				
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	30				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+casa+2-quartos+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+60m2/ID-20633075/?paginaoferta=9&__rt=ad%3aa					
	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):	Orian Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 2771-9573						

AMOSTRA 05												
Endereço:	Rodovia Washington Luiz											
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	400,00											
Valor solicitado (R$):	6.500,00		**Valor/m² (R$):**		16,25		**Tipo de Negócio**:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular	( ) Irregular	**Fator Transposição:**	1,00				
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (x) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	15				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+galpao-deposito-armazem+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+400m2/ID-17433389/?paginaoferta=10&__rt=ad%3aa					
	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):	Ronisson Galpões				**Telefone de Contato:**	(21) 98736-6806						

AMOSTRA 06												
Endereço:	Rua Expedicionário José Amaro											
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	62,00											
Valor solicitado (R$):	1.000,00		**Valor/m² (R$):**		16,13		**Tipo de Negócio**:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular	( ) Irregular	**Fator Transposição:**	1,00				
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala ( ) Armazém ( ) Prédio (x) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	25				
Conservação (assinalar "X")							**Observações**					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+apartamento+2-quartos+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+62m2/ID-14276612/?paginaoferta=1&__rt=ad%3aa					
	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):	Jomasa Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 2303-1922						

AMOSTRA 07												
Endereço:	Rua São José											
Cidade:	Duque de Caxias								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	400,00											
Valor solicitado (R$):	8.000,00		**Valor/m² (R$):**		20,00		**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:**	1,00			
Uso Predominante da Região:(x) Residencial ( ) Comercial ( ) Industrial ( ) Rural ( ) Misto	Tipo Construção: ( ) Apartamento ( ) Sala (x) Armazém ( ) Prédio ( ) Casa						**Idade Aparente (em anos):**	15				

Conservação (assinalar "X")						Observações
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+galpao-deposito-armazem+vila-sao-luis+duque-de-caxias+rj+400m2/ID-19569840/?paginaoferta=1&__zt=ad%3aa
	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):	Ferreira's Imóveis	**Telefone de Contato:**	(21) 3652-9175 ou (21) 96560-9595

ANEXO 7
MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL – SALA DE XEROX

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Imóvel (m²)	17,81	F topografia	1,00	F transposição	1,00	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	20	Estado de Conservação	e	Fator K	0,6390

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$ 17.000,00	645,00	0,90	R$ 23,72	0,125	3521,56%	**1,57**	36,22	1,00	1,00	1,10	60	2	696	3	a	0,9845	0,2
2	R$ 450,00	25,00	0,90	R$ 16,20	0,125	40,37%	**1,04**	1,40	1,00	1,00	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
3	R$ 900,00	45,00	0,90	R$ 18,00	0,125	152,67%	**1,12**	2,53	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
4	R$ 750,00	60,00	0,90	R$ 11,25	0,125	236,89%	**1,16**	3,37	1,00	1,00	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
5	R$ 6.500,00	400,00	0,90	R$ 14,63	0,125	2145,93%	**1,48**	22,46	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
6	R$ 1.000,00	62,00	0,90	R$ 14,52	0,125	248,12%	**1,17**	3,48	1,00	1,00	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
7	R$ 8.000,00	400,00	0,90	R$ 18,00	0,125	2145,93%	**1,48**	22,46	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2

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$ 23,72	1,57	1,00	0,91	0,65	1,00	1,12	**R$ 26,67**
2	R$ 16,20	1,04	1,00	1,00	1,25	1,00	1,29	**R$ 20,92**
3	R$ 18,00	1,12	1,00	1,00	0,92	1,00	1,05	**R$ 18,86**
4	R$ 11,25	1,16	1,00	1,00	1,53	1,00	1,69	**R$ 19,04**
5	R$ 14,63	1,48	1,00	1,00	0,92	1,00	1,40	**R$ 20,48**
6	R$ 14,52	1,17	1,00	1,00	1,10	1,00	1,27	**R$ 18,48**
7	R$ 18,00	1,48	1,00	1,00	0,92	1,00	1,40	**R$ 25,20**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

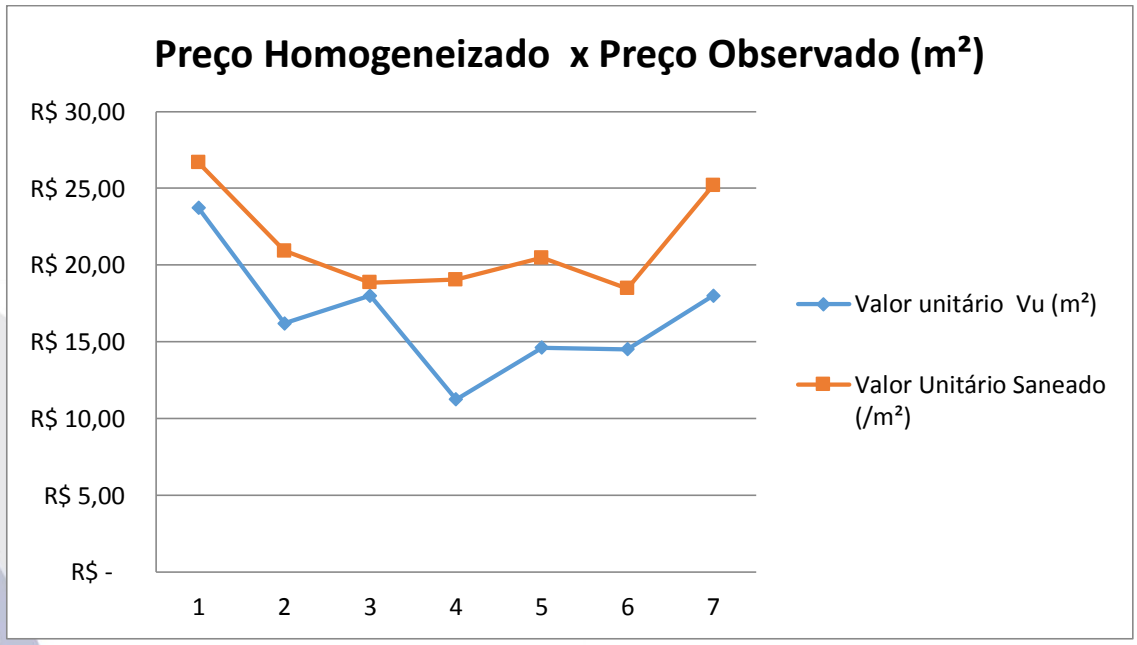
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	7	R$ 26,67
Somatório	R$ 149,66	R$ 20,92
Média aritmética	R$ 21,38	R$ 18,86
Limite superior (+30 %)	R$ 27,79	R$ 19,04
Limite inferior (-30 %)	R$ 14,97	R$ 20,48
		R$ 18,48
		R$ 25,20

MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	7		
Média	R$	21,38	média saneada
lim sup.	R$	27,79	lim superior
lim inf.	R$	14,97	lim inferior
DesvPad		3,26	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	3,91	3,26
Média	R$ 16,62	R$ 21,38
Coeficiente de Variação	**23,52%**	**15,26%**

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R$)
17,81	R$ 21,38	R$ 380,78

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 23,72	R$ 26,67
R$ 16,20	R$ 20,92
R$ 18,00	R$ 18,86
R$ 11,25	R$ 19,04
R$ 14,63	R$ 20,48
R$ 14,52	R$ 18,48
R$ 18,00	R$ 25,20



MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL – CANTINA

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Imóvel (m²)	9,55	F topografia	1,00	F transposição	1,00	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	20	Estado de Conservação	e	Fator K	0,6390

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$ 17.000,00	645,00	0,90	R$ 23,72	0,125	6653,01%	**1,69**	67,53	1,00	1,00	1,10	60	2	696	3	a	0,9845	0,2
2	R$ 450,00	25,00	0,90	R$ 16,20	0,125	161,74%	**1,13**	2,62	1,00	1,00	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
3	R$ 900,00	45,00	0,90	R$ 18,00	0,125	371,14%	**1,21**	4,71	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
4	R$ 750,00	60,00	0,90	R$ 11,25	0,125	528,19%	**1,26**	6,28	1,00	1,00	1,00	60	30	360	50	f	0,4180	0,2
5	R$ 6.500,00	400,00	0,90	R$ 14,63	0,125	4087,91%	**1,59**	41,88	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2
6	R$ 1.000,00	62,00	0,90	R$ 14,52	0,125	549,13%	**1,26**	6,49	1,00	1,00	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
7	R$ 8.000,00	400,00	0,90	R$ 18,00	0,125	4087,91%	**1,59**	41,88	1,00	1,00	1,00	60	15	540	25	e	0,6910	0,2

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$ 23,72	1,69	1,00	0,91	0,65	1,00	1,25	**R$ 29,68**
2	R$ 16,20	1,13	1,00	1,00	1,25	1,00	1,38	**R$ 22,29**
3	R$ 18,00	1,21	1,00	1,00	0,92	1,00	1,14	**R$ 20,49**
4	R$ 11,25	1,26	1,00	1,00	1,53	1,00	1,79	**R$ 20,10**
5	R$ 14,63	1,59	1,00	1,00	0,92	1,00	1,52	**R$ 22,23**
6	R$ 14,52	1,26	1,00	1,00	1,10	1,00	1,37	**R$ 19,86**
7	R$ 18,00	1,59	1,00	1,00	0,92	1,00	1,52	**R$ 27,35**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	7	R$ 29,68
Somatório	R$ 162,01	R$ 22,29
Média aritmética	R$ 23,14	R$ 20,49
Limite superior (+30 %)	R$ 30,09	R$ 20,10
Limite inferior (-30 %)	R$ 16,20	R$ 22,23
		R$ 19,86
		R$ 27,35

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

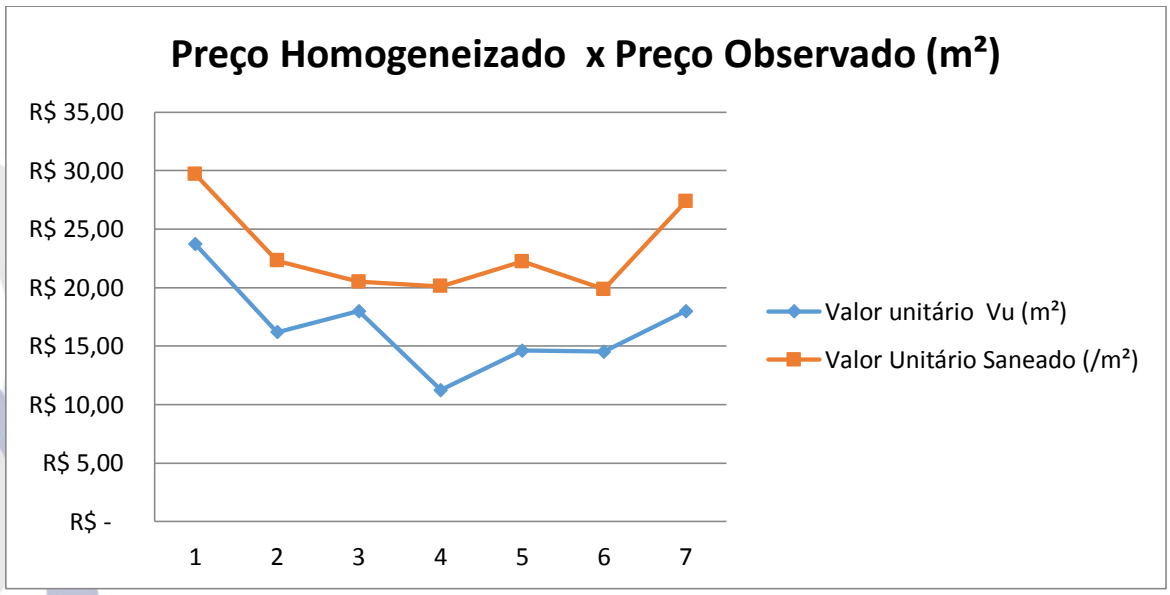
Uma empresa
ControlGroup

MÉDIAS SANEADAS			
N° Elementos Saneados:	7		
Média	R$	23,14	média saneada
lim sup.	R$	30,08	lim superior
lim inf.	R$	16,20	lim inferior
DesvPad		3,85	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	3,91	3,85
Média	R$ 16,62	R$ 23,14
Coeficiente de Variação	**23,52%**	**16,65%**

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R$)
9,55	R$ 23,14	R$ 221,02

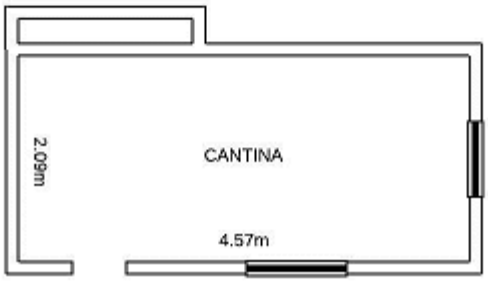
Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 23,72	R$ 29,68
R$ 16,20	R$ 22,29
R$ 18,00	R$ 20,49
R$ 11,25	R$ 20,10
R$ 14,63	R$ 22,23
R$ 14,52	R$ 19,86
R$ 18,00	R$ 27,35



ANEXO 8
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Não foram disponibilizados os documentos do imóvel.

ANEXO 9 - CROQUI



ANEXO 10 - ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230172392830

1. Responsável Técnico

LUIS HENRIQUE PEREIRA LEMOS
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 2604989522
Registro: 5061750634-SP
Empresa Contratada: MFC AVALIAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS LTDA - EPP
Registro: 1748242-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CPF/CNPJ: 33.540.014/0001-57
Endereço: Rua SÃO FRANCISCO XAVIER
Nº: 524
Complemento:
Bairro: MARACANÃ
Cidade: Rio de Janeiro
UF: RJ
CEP: 20550-013
Contrato: 65/2014
Celebrado em: 22/01/2015
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ 248.249,32
Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua RODOVALHO JUNIOR
Nº: 775
Complemento:
Bairro: PENHA DE FRANÇA
Cidade: São Paulo
UF: SP
CEP: 03605-000
Data de Início: 22/01/2015
Previsão de Término: 20/01/2020
Coordenadas Geográficas:
Finalidade:
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Coordenação 1	Avaliação	Edificação	166,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Contratação de empresa especializada em Serviço de AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS para Elaboração de Laudo Técnico para obtenção de preços com finalidade locatícia e de alienação, conforme NBR 14.653-1 e suas partes.
Quantidade de imóveis avaliados: 166 locais.
Os trabalhos foram executados em 02 etapas:
1ª - Levantamento das informações em campo (30%).
2ª - Análise e elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis urbanos seguindo as normas técnicas NBR 14653. 70% executado na sede da contratada.

8. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
Página 2/2

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ ____ de _____ de _____
Local data

LUIS HENRIQUE PEREIRA LEMOS - CPF: 288.161.478-84

UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CPF/CNPJ: 33.640.014/0001-57

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11

CREA-SP

Valor ART R$ 178,34 Registrada em: 25/08/2017 Valor Pago R$ 178,34 Nosso Numero: 28027230172382830 Versão do sistema
Impresso em: 29/08/2017 10:27:51