

# 2018

# Laudo de Avaliação

Rua Silvino Montenegro, 68 Gamboa - 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.

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

Setembro 2018







# Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na Rua Silvino Montenegro, 68 – Gamboa - Rio de Janeiro

São Paulo, 13 de setembro de 2018.







São Paulo, 13 de setembro 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:

R\$ 169.614,00 (Cento e sessenta e nove mil seiscentos e quatorze reais).

### Salor de Aluguel mensal:

R\$ 1.124,00 (Mil cento e vinte e quatro reais).

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 Silvino Montenegro, 68 – Gamboa - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 63,00m².

**DATA DA VISTORIA: 07/08/2018.** 

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.







### I. 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 junho-18

### II. 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

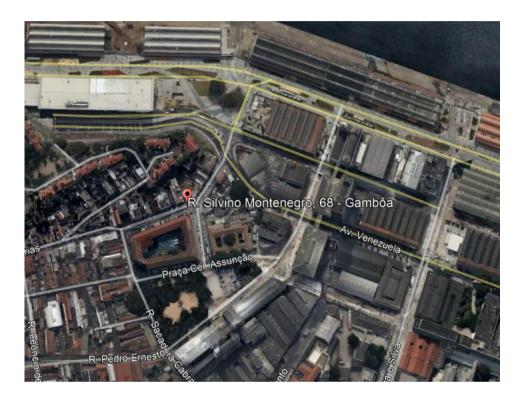






# III. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Silvino Montenegro, 68 – Gamboa - Rio de Janeiro.



O local está a aproximadamente a 6 km do Estádio do Maracanã.











## 3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A Gamboa é um bairro da Zona Central da cidade do Rio de Janeiro, no Brasil. Localiza-se na Zona Portuária da cidade. É dotado de comércio, de indústrias e de residências de classe média baixa. A palavra "gamboa" significa tanto "marmelo" quanto um remanso no leito dos rios, dando a impressão de um lago. O segundo sentido do termo se assemelha ao aspecto físico do bairro, que se localiza numa zona de águas mais calmas da Baía de Guanabara.

Seu IDH, no ano 2000, era de 0,792, o 97º melhor da cidade do Rio de Janeiro.

### 3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação= Macrozona de Ocupação Urbana Incentivada
- II. Hipsômetria (m) = 3,01 5
- III. Área Protegida = Áreas de Uso Sustentável APARU
- IV. Regiões Administrativas = Área de Planeamento 1 São Cristóvão
- V. Região de Planejamento = Macrozona de Ocupação Urbana Controlada 1.1
- VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana Limite do Município do Rio de Janeiro
- VII. Rede Estruturado Viário = Rodovia Coletora, Ferrovia, Rodovia Arterial Secundária
- VIII. Limites Administrativos = Área de Planejamento 1 / 1-Portuária
- IX. Áreas Sujeitas a Intervenção (macrozona de ocupação) = 11-Macrozona de Ocupação Incentivada
- Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) = Área Portuária: Saúde (5), santo Cristo (6),
   Gamboa (7) e Caju (8).
- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Macrozona Incentivada Reconversão de edificações nas macrozonas de ocupação incentivada na área central e adjacências.
- XII. Meio Ambiente (propostas e programas) =
- XIII. Saneamento Ambiental = Orla Marítima, incluídas todas as praias e suas faixas de areia, formações rochosas, ilhas e das baías, o arquipélago de Cagarras as muradas e os cais de atracamentos existentes.
- XIV. Saneamento Ambiental = Manejo de resíduos sólidos: 1-Esgotamento sanitário sistema de esgotamento sanitário da ETE Alegria (PDBG) 3-Manejo Resíduo Sólido-01Programa Rio Ama os Rios
- XV. Habitação =

XVI. Transportes = Corredor Expresso de Ônibus (BRT), vias arteriais existentes.







# 16.1 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 89.090

Cartório de Registro de Imóveis: 2º Ofício do Registro de Imóveis – Rio de Janeiro

IPTU: 0.107.7668

## 16.2 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Prédio situado na Rua Silvino Montenegro nº 68 e domínio útil do respectivo terrenos que mede: 4,40 m de largura na frente, por 11,90 m de extensão de extensão, estreitando-se gradativamente até terminar na linha dos fundos cm 1,00 m e confronta com a direita com o prédio nº 70 de Raul Michel Tuim, a esquerda com o prédio nº 66 da Esso Brasileira de Petróleo, ambos da mesma Rua Silvino Montenegro e nos fundos com uma pedreira.

### 16.3 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 67,00 m², sendo este um galpão, atualmente utilizado como oficina de veículos automotivos.

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

Na área externa, o revestimento das paredes é de *fulget*, enquanto que o revestimento do piso é de cimento, as janelas e as portas são de ferro.

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura. O galpão é composto por 2 cômodos, conforme croqui no Anexo 9, deste laudo.

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







## 16.4 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado, com uma oficina mecânica.

### 16.5 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 06/08/2018.

Contexto Imobiliário:

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

### 17. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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







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

## 18. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

### 18.1 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.

### 18.2 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, observandose 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):

$$\left(\frac{\acute{A}reacomparativo}{\acute{A}reaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$$
  $\Rightarrow$  a diferença entre áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%.  $\left(\acute{A}reacomparativo\right)^{\frac{1}{8}}$ 

 $\frac{1}{\hat{A}reaAvaliando}$   $\Rightarrow$  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:

$$\mathsf{Ftr} = \left( \begin{array}{c} \mathsf{Ia} \\ \mathsf{Ip} \end{array} \right)$$

la: Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)<sup>1</sup>

lp: Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal) $^{2}$ 

Fator Topografia: Indica e equaliza os imóveis que apresentem acidentes topográficos, levando em consideração o nível da rua. Quanto mais plano for o terreno, mais próximo de 1 será o seu

Uma empresa 33 or ControlGrou

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Fonte: <a href="http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp">http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp</a>

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





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





# 19 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:

# 19.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

19.1.1 VALOR DE MERCADO

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

lho	Danavia % c		Grau		Donto
Item	Descrição	III	II	I	Pontos
	Caracterização do	Completa quanto a	Completa quanto aos	Adoção de	
1	imóvel avaliando	todos os fatores	fatores utilizados no	situação	2
	imovei availando	analisados	tratamento	paradigma	
	Quantidade				
	mínima de dados				
2	de mercado,	12	5	3	3
	efetivamente				
	utilizados				
		Apresentação de		Apresentação de	
		informações relativas		informações	
		a todas as	Apresentação de	relativas a todas	
	Identificação dos	características dos	informações relativas a	as características	
3	dados de	dados analisadas, com	todas as características	dos dados	2
	mercado	foto e características	dos dados analisadas	correspondentes	
		observadas pelo autor		aos fatores	
		do laudo		utilizados	
	Intervalo				
	admissível de				
4		0.00 - 1.25	0,50 a 2,00	0.40 a 2.50 (a)	2
4	ajuste para o	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	
	conjunto de fatores				
•	•		nercado, o intervalo adm		Total
ae 0,80 a	1,25, pois e desejav	-	o menor de dados de me	rcado, a amostra	9 Pont
		seja menos hetero	ogenea.		

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

Graus	III	II	1
Pontos Mínimos	10	6	4
	Itens 2 e 4 no Grau III,	Itens 2 e 4 no Grau II e	Todos no
Itens obrigatórios	Com os demais no	os demais no mínimo	Todos, no
	mínimo no Grau II	no Grau I	mínimo no Grau I





### 19.1.2 VALOR DE ALUGUEL

			ção do tratamento por fa Grau		
Item	Descrição	III	II	1	Pontos
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		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
	•		nercado, o intervalo adm o menor de dados de me ogênea.		Total de 10 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 2 e 4 no Grau III,	Itens 2 e 4 no Grau II e	Todos no
Itens obrigatórios	Com os demais no	os demais no mínimo	Todos, no
	mínimo no Grau II	no Grau I	mínimo no Grau I





# 19.2 GRAU DE PRECISÃO

### 19.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECIS	SÃO					
média	R\$ 2.692,29					
intervalo de confiança	0,80					
"n-1"	12,00					
n	13,00					
t student	1,3562					
desvio padrão	385,00					
raiz de "n"	3,61					
resultado	R\$ 144,81					
max	R\$ 2.837,10					
min	R\$ 2.547,48					
% em torno da média	10,758	⟨30%				
Enquadrado no Grau III						

### **19.2.2 VALOR DE ALUGUEL**

PRECI	SÃO						
média	R\$	17,84					
intervalo de confiança	0	,80					
"n-1"	1	1,00					
n	1:	2,00					
t student	1,3	1,3634					
desvio padrão	3	3,06					
raiz de "n"	3	3,46					
resultado	R\$	1,21					
max	R\$	19,05					
min	R\$	16,63					
% em torno da média	13	,509	<30%				
Enquadrado	Enquadrado no Grau III						





### 20 VALORES

### 20.1 **VALOR DE MERCADO**

VA	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL						
Valor unitário médio homogeneizado (m²) R\$ 2.692,							
Área to	Área total do imóvel (m²)						
Int	ervalo	de arbítrio d	o avaliad	or			
		(m²)		(Total)			
máximo (+15%)	R\$	3.096,13	R\$		195.056,41		
mínimo (-15%)	R\$	2.288,45	R\$		144.172,13		
Valor Final				,	169.614,27		
Valor máximo	R\$ 195.056,41						
Valor mínimo		R\$	144.172,1	13			

### 20.2 **VALOR DE ALUGUEL**

VAI	VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL						
Valor unitário médio homogeneizado (m²) R\$ 17,8							
Área to	tal do	imóvel (m²)		6	3,00		
Inte	rvalo	de arbítrio do	avaliado	r			
		(m²)	(	(Total)			
máximo (+15%)	R\$	20,52	R\$		1.292,51		
mínimo (-15%)	R\$	15,16	R\$		955,33		
Valor Final		R\$	1.123,92				
Valor máximo	R\$ 1.292,51						
Valor mínimo		R\$ 955,33					







### 21 ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação possui 17 (dezessete) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 14 de setembro 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 Faixada



Vista Faixada



Vista Faixada



Vista Interna



Vista Interna













Vista Interna

Vista Interna





Vista Interna

Vista Interna





Vista Interna

Vista Interna







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







### ANEXO 3 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

ControlConsulting					INFORMAÇÕI	ES SOBRE A	SAMOSTRAS					
				Al	MOSTRA 01							
Endereço:							Rua do Livramento					
Cidade:					Rio de Janeiro				Esta	ido:		RJ
rea do imóvel (m	²):						75					
/alor solicitado (R	t\$):		170.000,00	Valor/m² (R	\$):		2.266,67	Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido
Distância do Imóv Avaliando:	el		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	×	201 - 500 metros			Acir	ma de 500 m	netros
opografia do terr	reno:	×	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado A	cima de 10%
ocalização do ter elação a rua:	rreno em		Meio de quadra	x	Esquina	Forma	to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	nsposição:		1297,87
Uso Pr	redominant x )Comercial )Misto	e da Região:	Tipo Construç	ão: ( )Aparta	mento ( x )Sala	( )Armazén	ı ( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):			
			Conservação (ass	sinalar "X")	I					Observa	čes	
	a	- Novo	х	е	- Reparos simple	es						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s	simples e impo	ortantes	https://www.im	ovelweb.com.br/s	ropriedades/come	rcial-a venda em q	amboa-2933172765.html
	с	- Regular		g	- Reparos impor	tantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos i	mportantes e	s/ valor					
ontato (Imobiliári	ia/Corretor/	Proprietário):		Priori In	nóveis		Telefone de C	ontato:	(21) 35537	546		
				Al	MOSTRA 02							
ndereço:						Rual	eôncio de Albuquerque					
idade:					Rio de Janeiro				Esta	ado:		RJ
rea do imóvel (m	r²):						85					
/alor solicitado (R			350.000.00	Valor/m² (R	S):			Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido
Distância do Imóv			0 - 100 metros		101 - 200	x	201 - 500 metros	,g.510.			na de 500 m	
valiando:			(na mesma rua)		metros					Acii		
opografia do terr ocalização do ter		X	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	( ) li			incinado A	cima de 10%
elação a rua:		e da Região:	Meio de quadra		Esquina	Forma	to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	isposição:		1297,87
( )Residencial (	x )Comercial )Misto	( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construç	io: ( x )Apart	amento ( )Sala	( )Armazén	n ( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):			
			Conservação (ass	sinalar "X")						Observa	;ões	
	a	- Novo	x	e	- Reparos simple	es						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s	simples e impo	ortantes					
	c	- Regular		g	- Reparos impor			https://www.zapimo	reis com brioferta 18415	henda+terreno par 184/?paginaoferta	frao+gamboa+cen -8&_zt+rpsp v2	tro+rio de janeiro+rj+85m2/ID:
	d	- Entre regular e reparos		h	- Entre reparos i		e/ valor					
Contato (Imobiliári		simples	-	POID CACT	RO IMOVEIS	Importantes e	Telefone de C		(21) 2303-1	550		
ontato (imobiliari	ia/Corretor/	Proprietarioj:	58				Telefone de C	ontato:	(21) 2303-1	550		
				Al	MOSTRA 03							
indereço:						Rual	eôncio de Albuquerque					
					Rio de Janeiro					ido:		
Cidade:									Esta			RJ
	²):						70		Esta			RJ
rea do imóvel (m	t\$):		350.000,00	Valor/m² (R:				Tipo de Negócio:	Esta x	Oferta		RJ Vendido
Área do imóvel (m /alor solicitado (R Distáncia do Imóve	t\$):		0 - 100 metros	Valor/m² (R:	\$): 101 - 200 metros	x		Tipo de Negócio:		Oferta	na de 500 m	Vendido
Área do imóvel (m Valor solicitado (R Distância do Imóv Avaliando:	t\$): el			Valor/m² (R	101 - 200	x	5.000,00	Tipo de Negócio:		Oferta	na de 500 m	Vendido
Área do imóvel (m /alor solicitado (R Distáncia do Imóve Avallando: Fopografia do terr Localização do ter	el reno:	x	0 - 100 metros (na mesma rua)	Valor/m² (R	101 - 200 metros	x	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%)	Tipo de Negócio:		Oferta Acir	na de 500 m	Vendido
Área do imóvel (m /alor solicitado (R Distância do Imóve Avallando: Fopografia do terr Localização do terrelação a rua: Uso Pr	reno: rreno em redominant	e da Região: I ( )Industrial ( )Rural (	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra		101 - 200 metros Inclinado (5%)	x Forma	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%)		x Fator Tran	Oferta Acir	na de 500 m	Vendido netros ccima de 10%
Área do imóvel (m /alor solicitado (R Distância do Imóve Avallando: Fopografia do terr Localização do terrelação a rua: Uso Pr	el reno: rreno em	e da Região: I ( )Industrial ( )Rural (	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construça	ão: ( )Aparta	101 - 200 metros Inclinado (5%)	x Forma	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	x Fator Tran	Oferta Acia Acia Acia Acia Acia	ma de 500 m Inclinado A	Vendido netros ccima de 10%
Área do imóvel (m /alor solicitado (R Distância do Imóve Avallando: Fopografia do terr Localização do terrelação a rua: Uso Pr	reno: rreno em redominant ( )Comercia )Misto	ne da Reglão: I ( )Industrial ( )Rural (	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra	ão: ( )Aparta	101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina	Forma ( )Armazém	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	x Fator Tran	Oferta Acir	ma de 500 m Inclinado A	Vendido netros ccima de 10%
Área do imóvel (m Valor solicitado (R Distância do Imóve Avaliando: Topografia do terr Localização do ter relação a rua: Uso Pr	reno: rreno em redominant ( )Comercia )Misto	e da Região: i ( )Industrial ( )Rural ( )	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construça	ão: ( )Aparta	101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina mento ( )Sala - Reparos simple	x Forma ( )Armazém	5,000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa	( ) Irregular	x Fator Tran	Oferta Acia Acia Acia Acia Acia	ma de 500 m Inclinado A	Vendido netros ccima de 10%
Área do imóvel (m /alor solicitado (R Distância do Imóve Avallando: Fopografia do terr Localização do terrelação a rua: Uso Pr	reno: rreno em redominant ( )Comercia )Misto	ne da Reglão: I ( )Industrial ( )Rural (	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construça	ão: ( )Aparta	101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina mento ( )Sala - Reparos simpli - Entre reparos s	Forma  ( )Armazém  es  simples e imple	5,000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Train (em anos):	Oferta  Acia  Acia  ssposição:	ma de 500 m Inclinado A	Vendido netros ccima de 10%
cidade:  Área do imóvel (m  Árior solicitado (R  Distância do Imóvel  Vallando:  Topografia do terr  Localização do terr  elação a rua:  Uso Pr  (x )Residencial I	ts): el reno: rreno em redominant ( )Comercia )Misto	e da Região: i ( )Industrial ( )Rural ( ) - Novo - Entre novo e regular - Regular	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construça	ão: ( )Aparta	101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina mento ( )Sala - Reparos simple - Entre reparos s - Reparos impor	Forma  ( )Armazém  es simples e impertantes	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Train (em anos):	Acir Acir sposição: Observaç	ma de 500 m Inclinado A	Vendido hetros cima de 10% 1297,87
Área do Imóvel (m  /alor solicitado (R  /alor solic	ts): el reno: rreno em redominant ( )Comercia )Misto  a b	e da Região: ( ( )Industrial ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construção Conservação (ass	inalar "X") e f	101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina mento ( )Sala - Reparos simple - Entre reparos s - Reparos impor	Formation ( )Armazém  ( )Armazém  es  simples e importantes e	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Traff (em anos):	Acin Acin Acin sposição: Observaç  Observaç  Acantes aprilos 2.5517_derantes	ma de 500 m Inclinado A	Vendido hetros cima de 10% 1297,87
Área do imóvel (m /alor solicitado (R Distância do Imóve Avallando: Fopografia do terr Localização do terrelação a rua: Uso Pr	ts): el reno: rreno em redominant ( )Comercia )Misto  a b	e da Região: ( ( )Industrial ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construção Conservação (ass	sinalar "X") e f g h	101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina mento ( )Sala . Reparos simpli - Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i VEIS LIMITADA -	Formation ( )Armazém  ( )Armazém  es  simples e importantes e	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Train (em anos):	Acin Acin Acin sposição: Observaç  Observaç  Acantes aprilos 2.5517_derantes	ma de 500 m Inclinado A	Vendido hetros cima de 10% 1297,87
krea do imóvel (m //alor solicitado (R //alor solicitado (R )Istáncia do Imóv //alor solicitado (a do I	ts): el reno: rreno em redominant ( )Comercia )Misto  a b	e da Região: ( ( )Industrial ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construção Conservação (ass	sinalar "X") e f g h	101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina mento ( )Sala - Reparos simple - Entre reparos s - Reparos impor	Formazém  ( )Armazém  es simples e impretantes mportantes e	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  ortantes  Telefone de C	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Traff (em anos):	Acin Acin Acin sposição: Observaç  Observaç  Acantes aprilos 2.5517_derantes	ma de 500 m Inclinado A	Vendido hetros cima de 10% 1297,87
krea do imóvel (m //alor solicitado (R //alor solicitado (R ) bistáncia do imóv valiando: Topografia do terr cocalização do tertesção do tertesção do tertesção a rus: (x) //Residencial	ts): el reno: rreno em redominant ( )Comercia )Misto  a b	e da Região: ( ( )Industrial ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construção Conservação (ass	sinalar "X") e f g h	101 - 200 metros metros (5%) Esquina mento ( )Sala - Reparos simpli - Entre reparos importo - Entre reparos importo - Entre reparos importo - Entre reparos importo - Entre reparos timporto - Entre reparos - Ent	Formazém  ( )Armazém  es simples e impretantes mportantes e	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Train (em anos):	Oferta Acia Acia sposição: Observaç austas sambas 2020.72 strantes	ma de 500 m Inclinado A	Vendido hetros 1297,87 1297,87
krea do imóvel (m //alor solicitado (R //alor solic	is): el reno: rreno em redominant ( ) Comercia ) Misto  d d	e da Região: ( ( )Industrial ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construção Conservação (ass	sinalar "X") e f g h	101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina mento ( )Sala . Reparos simpli - Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i VEIS LIMITADA -	Formazém  ( )Armazém  es simples e impretantes mportantes e	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa ortantes Y valor Telefone de C	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Traff (em anos):	Oferta Acia Acia sposição: Observaç austas sambas 2020.72 strantes	ma de 500 m Inclinado A	Vendido hetros cima de 10% 1297,87
vea do imóvel (m falor solicitado (R falor solicitado (R solicitado) (R solicitado (R solicitado) (R solicitado) (R solicitado) (R solicitado) solicitado	is): el reno: rreno em redominant ( ) Comercia ) Misto  d d	e da Região: ( ( )Industrial ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construção Conservação (ass	sinalar "X") e f g h	101 - 200 metros metros (5%) Esquina mento ( )Sala - Reparos simpli - Entre reparos importo - Entre reparos importo - Entre reparos importo - Entre reparos importo - Entre reparos timporto - Entre reparos - Ent	Formazém  ( )Armazém  es simples e impretantes mportantes e	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  ua Sacadura Cabral  87	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Train (em anos):	Oferta Acia Acia Acia Acia Acia Acia Acia Aci	ma de 500 m Inclinado A	Vendido hetros 1297,87 1297,87
vea do imóvel (m falor solicitado (R	selection in the contract of t	e da Região: ( ( )Industrial ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples	0 - 100 metros (fia mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construçi Conservação (ast	sinalar "X") e f g h	101 - 200 metros metros Esquina  - Reparos simply - Entre reparos i - Reparos impor - Reparos impor - Retre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i - Reparos	Formazém  ( )Armazém  es simples e impretantes mportantes e	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  ua Sacadura Cabral  87	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Train (em anos):	Oferta Acia Acia sposição: Observaç austas sambas 2020.72 strantes	ma de 500 m Inclinado A	Vendido hetros 1297,87 1297,87
vea do imóvel (m falor solicitado (R falor sol	selection in the contract of t	e da Região: ( ( )Industrial ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples	0 - 100 metros (mesma rus) Plano Meio de quadra  Tipo Construçi  Conservação (as:	Bo: ( )Aparta sinalar "X") e f g h ASTRO IMO'	101 - 200 metros metros (5%) Esquina mento ( )Sala  Reparos simpli - Entre reparos s - Reparos mor - Entre reparos VEIS LIMITADA - MOSTRA 04	Formazém  ( )Armazém  es simples e impretantes mportantes e	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  ua Sacadura Cabral  87	( ) Irregular Idade Aparente	Fator Trail (em anos):  belinselvase 2  3336  (021) 2272-	Oferta Acia Acia ssposição: Observaç Observaç Addo: Oferta	ma de 500 m Inclinado A	Vendido netros cima de 10% 1297,87 1297,87
vea do imóvel (m falor solicitado (R falor sol	el  redominant  b  c  d  d  d  d  retorioration  priction  prictio	e da Região: ( ( )Industrial ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples	0 - 100 metros (fia mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construçi  Conservação (así  SERGIO C	Bo: ( )Aparta sinalar "X") e f g h ASTRO IMO'	101 - 200 metros metros Esquina  - Reparos simpl - Entre reparos impor - Entre reparos i	Formazém  ( )Armazém  es simples e impretantes mportantes e	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa ortantes  Valor Telefone de C  ua Sacadura Cabral  87 7.471,28	( ) Irregular Idade Aparente Idade Aparente Idade Aparente International and	Fator Trail (em anos):  belinselvase 2  3336  (021) 2272-	Oferta Acia Acia ssposição: Observaç Observaç Addo: Oferta	ma de 500 m Inclinado A  Zoes  Toes	Vendido netros cima de 10% 1297,87 1297,87
vea do imóvel (m falor solicitado (R stancia do Imóvel solicitado (R stancia do Imóvel (m sta	el  redominant  b  c  d  d  d  d  retorioration  priction  prictio	e da Região: ( ) industrial ( )Rural (  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos amples  Proprietário):	0 - 100 metros (mamena rua) Plano Meio de quadra Tipo Construçi Conservação (ast	Bo: ( )Aparta sinalar "X") e f g h ASTRO IMO'	101 - 200 metros metros Esquina mento ( )Sala  Reparos simpi - Reparos simpi - Reparos mipor - Entre reparos 1 - VEIS LIMITADA - MOSTRA 04  Rio de Janeiro  \$1:101 - 200 metros	EPP	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  87 7.471,26 201-500 metros Inclinado (5-10%)	( ) Irregular Idade Aparente Idade Aparente Idade Aparente International and	Fator Trail (em anos):  belinselvase 2  3336  (021) 2272-	Oferta Ació Observar  Observar  Observar  Ació Oferta Ació Oferta Ació	ma de 500 m Inclinado A  Zoes  Toes	Vendido netros cima de 10% 1297,87 1297,87 RJ Vendido
vea do imóvel (m falor solicitado (R falor solicitado (R s	a b c c d d d d d verterori	da Região: ( ) industrial ( )Rural ( - Novo - Entre novo e regular - Regular - Regular - Regular e reparos simples - Regular e reparos	0 - 100 metros (fea mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construçi Conservação (ast	o the single of	101 - 200 metros metros (5%) Esquina mento ( )Sala  - Reparos simpi - Reparos simpi - Reparos simpor - Entre reparos ( - Reparos limpor - Entre reparos ( - Reparos limpor - Entre reparos ( - Reparos limpor - Entre reparos ( - En	Forms  ( )Armazém	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  87 7.471,26 201-500 metros Inclinado (5-10%)	( ) Irregular Idade Aparente Idade Idade Aparente Idade Idade Aparente Idade I	X  Fator Train  (em anos):  338  (021) 2272  Estr	Oferta Ació Observar  Observar  Observar  Ació Oferta Ació Oferta Ació	ma de 500 m Inclinado A  Zoes  Toes	Vendido netros cima de 10% 1297,87  1297,87  RJ  Vendido Netros cima de 10%
rea do imóvel (m alor solicitado (R istância do Imóv vallando: opografía do terro coalização do testelação a rus: Uso Pr (x ) Residencial i indereço: idade: rea do imóvel (m alor solicitado (R istância do Imóv vallando: opografía do terro coalização do testelação a rus: contato (Imobiliári indereço: idade: rea do imóvel (m alor solicitado (R istância do Imóv vallando: opografía do terro coalização do testelação a rus: Uso P /	et e	da Região: ( ) industrial ( )Rural ( - Novo - Entre novo e regular - Regular - Regular - Regular e reparos simples - Regular e reparos	0 - 100 metros (mameum rus) Plano Meio de quadra  Tipo Construçi  Conservação (as:  SERGIO C  650.000,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra	asinialar "X")  f e f g h h ASTRO IMOI Market  Valorim* (R  x	101 - 200 metros metros (5%) Esquina mento ( )Sala  - Reparos simpi - Reparos simpi - Reparos simpor - Entre reparos ( - Reparos limpor - Entre reparos ( - Reparos limpor - Entre reparos ( - Reparos limpor - Entre reparos ( - En	Forms  ( )Armazém	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  ua Sacadura Cabral  87 7.471,28 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	( ) Irregular  Idade Aparente	X  Fator Train  (em anos):  338  (021) 2272  Estr	Oferta Acid Observação Observação Observação Observação Observação Oferta Acid Oferta	ma de 500 m Inclinado A	Vendido retros cima de 10% 1297,87  RJ  Vendido  Vendido  Lorente de 10%  RJ  Vendido  Lorente de 10%  RJ
Area do imóvel (m //alor solicitado (R //alor solic	a b c c d d d d d verterori	e da Região:  ( ) industrial ( ) Rural (  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Regular  - Regular e reparos simples simples  x  e da Região: ( ) industrial ( ) Rural ( )	0 - 100 metros (fea mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construçi Conservação (ast	asinialar "X")  f e f g h h ASTRO IMOI Market  Valorim* (R  x	101 - 200 metros metros Esquina mento ( )Sala  Reparos simpli - Entre reparos : - Reparos limpor - Entre reparos i VEIS LIMITADA - MOSTRA 04  Rio de Janeiro  \$1: 101 - 200 metros inclinado (5%) Esquina mento ( x )Sala	Formation ( )Armazém	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  ua Sacadura Cabral  87 7.471,28 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	( ) Irregular  Idade Aparente	X  Fator Train  (em anos):  338  (021) 2272  Estr	Oferta Ació Observar  Observar  Observar  Ació Oferta Ació Oferta Ació	ma de 500 m Inclinado A	Vendido netros cima de 10% 1297,87  1297,87  RJ  Vendido Netros cima de 10%
Area do imóvel (m //alor solicitado (R //alor solic	a b c c d d d d d verterori	da Região: ( ) industrial ( )Rural ( - Novo - Entre novo e regular - Regular - Regular - Regular e reparos simples - Regular e reparos	0 - 100 metros (mameum rus) Plano Meio de quadra  Tipo Construçi  Conservação (as:  SERGIO C  650.000,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra	asinialar "X")  f e f g h h ASTRO IMOI Market  Valorim* (R  x	101 - 200 metros metros (5%) Esquina mento ( )Sala  - Reparos simpi - Reparos simpi - Reparos simpor - Entre reparos ( - Reparos limpor - Entre reparos ( - Reparos limpor - Entre reparos ( - Reparos limpor - Entre reparos ( - En	Formation ( )Armazém	5.000,00 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  ua Sacadura Cabral  87 7.471,28 201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	( ) Irregular  Idade Aparente	X  Fator Train  (em anos):  338  (021) 2272  Estr	Oferta Acid Observação Observação Observação Observação Observação Oferta Acid Oferta	ma de 500 m Inclinado A	Vendido netros cima de 10% 1297,87  1297,87  RJ  Vendido Netros cima de 10%
Area do imóvel (m //alor solicitado (R //alor solic	a b c c d d d d d verterori	e da Região:  ( ) industrial ( ) Rural (  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Regular  - Regular e reparos simples simples  x  e da Região: ( ) industrial ( ) Rural ( )	0 - 100 metros (mameum rus) Plano Meio de quadra  Tipo Construçi  Conservação (as:  SERGIO C  650.000,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra	asinialar "X")  f e f g h h ASTRO IMOI Market  Valorim* (R  x	101 - 200 metros metros Esquina mento ( )Sala  Reparos simpli - Entre reparos : - Reparos limpor - Entre reparos i VEIS LIMITADA - MOSTRA 04  Rio de Janeiro  \$1: 101 - 200 metros inclinado (5%) Esquina mento ( x )Sala	Formation ( )Armazém ( )	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  ortantes  I valor  Telefone de C  ua Sacadura Cabral  87  7.471,26  201 - 500 metros to do terreno (x) Regular ( )Prédio ( ) Casa	( ) Irregular  Idade Aparente	X  Fator Train  (em anos):  100  (021) 2272  Estr  X  Fator Train	Oferta Acid Acid Observat  Observation	ma de 500 m linclinado A lincli	Vendido netros cima de 10% 1297,87  1297,87  RJ  Vendido Netros cima de 10%
Area do imóvel (m //alor solicitado (R //alor solic	e el	da Região: ( ) industrial ( ) Rural ( ) - Novo - Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos aimples Proprietário):  x  e da Região: ( ) industrial ( ) Rural ( ) - Novo - Entre novo e regular	0 - 100 metros (mameum rus) Plano Meio de quadra  Tipo Construçi  Conservação (as:  SERGIO C  650.000,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra	asinialar "X")  f e f g h h ASTRO IMOI Market  Valorim* (R  x	101 - 200 metros metros (5%) Esquina mento ( )Sala  Reparos simpli - Entre reparos 1 - Reparos MoSTRA 04  Rio de Janeiro  101 - 200 metros inclinado (5%) Esquina mento ( x )Sala	Forma  ( )Armazém  ( )Armazém  ( )Armazém  ( )Armazém  Forma  ( )Armazém  ( )Armazém	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  ortantes  I valor  Telefone de C  ua Sacadura Cabral  87  7.471,26  201 - 500 metros to do terreno (x) Regular ( )Prédio ( ) Casa	( ) Irregular  Idade Aparente  Idade Aparente  Idade Aparente  Idade Aparente  Idade Aparente  Idade Aparente	X  Fator Train  (em anos):  100  (021) 2272  Estr  X  Fator Train	Oferta Acid Observari	ma de 500 m linclinado A lincli	Vendido netros cima de 10% 1297,87  RJ  Vendido netros RJ  Vendido netros 1297,87
vea do imóvel (m falor solicitado (R falor solicitado (R s	e el	e da Região:  ( ) industrial ( ) Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Regular e reparos simples  X  e da Região: ( ) Industrial ( ) Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular ( ) Rural ( )  - Novo	0 - 100 metros (mameum rus) Plano Meio de quadra  Tipo Construçi  Conservação (as:  SERGIO C  650.000,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra	Valorim* (R  Valorim* (R  ASTRO IMOO'N* (R  ASTRO IMOO'N* (R)  Valorim* (R)  valorim* (R)	101 - 200 metros metros (5%) Esquina mento ( )Sala  Reparos simpli - Entre reparos 1 - Reparos moro - Entre reparos 1 101 - 200 metros 101 - 200 metros Inclinado (5%) - Reparos simpli - Entre reparos simpli - Entre reparos simpli	Formation   Format	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  10 - 500 metros	( ) Irregular  Idade Aparente  Idade Aparente  Idade Aparente  Idade Aparente  Idade Aparente  Idade Aparente	X  Fator Train  (em anos):  100  (021) 2272  Estr  X  Fator Train	Oferta Acid Acid Observat  Observation	ma de 500 m linclinado A lincli	Vendido netros cima de 10% 1297,87  RJ  Vendido netros RJ  Vendido netros 1297,87
rea do imóvel (m alor solicitado (R istância do Imóv vallando: opografía do terro coalização do testelação a rus: Uso Pr (x ) Residencial i indereço: idade: rea do imóvel (m alor solicitado (R istância do Imóv vallando: opografía do terro coalização do testelação a rus: contato (Imobiliári indereço: idade: rea do imóvel (m alor solicitado (R istância do Imóv vallando: opografía do terro coalização do testelação a rus: Uso P /	e el	da Região:  ( ) industrial ( ) Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular e reparos amples  Proprietário):   x  da Região: ( ) industrial ( ) Rural ( )  - Novo  - Entre regular e reparos amples  - Novo  - Entre regular e reparos amples  - Regular - Regular - Regular - Regular e reparos amples	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construçi Conservação (ast  SERGIO C  650,000,00 0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construçi Conservação (ast	All  Valorim* (R  x  x  x  x  x  x  x  x  x  x  x  x  x	101 - 200 metros metros (5%) Esquina mento ( )Sala  - Reparos simpi	Formation ( )Armazém  ( )Armazém  ( )Armazém  es simples e impritantes e : EPP  Formation ( )Armazém  ( )Armazém  es simples e impritantes e i	5.000,00 201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio (x) Casa  Valor  Telefone de C  10 - 500 metros	( ) Irregular  Idade Aparente  Idade Aparente  Idade Aparente  Tipo de Negócio  X  ( ) Irregular  Idade Aparente	X  Fator Train  (em anos):  100  (021) 2272  Estr  X  Fator Train	Oferta Acid Acid Acid Acid Acid Acid Acid Acid	ma de 500 m linclinado A lincli	Vendido hetros cima de 10% 1297,87  RJ  Vendido hetros 1297,87  1297,87

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



21





						AMOSTRA 05	i							
Ender	reço:							Avenida Venezuela	,					
Cidac					ΔΙ	MOSTRA 08					_		_	1
Área	Endereço:				-		Aven	ida Presidente Vargas						
	Cidade:					Rio de Janeiro				Est	ado:		RJ	
Dista	Área do imóvel (m²)	j:						70		l				
Торо	Valor solicitado (R\$	i):		240.000,00	Valor/m² (R	\$):		3.428,57	Tipo de Negócio:	х	Oferta		Vendido	10%
Local	Distância do Imóve Avaliando:	1		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	×			Acima de 500 metros		87
	Topografia do terre		х	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado A	cima de 10%	
( )	Localização do terr relação a rua:		х	Meio de quadra		Esquina	Forma	to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tra	nsposição:		1297,87	31
	Uso Pre	dominant) Comercial) Misto)	e da Região: ()Industrial ()Rural (	Tipo Construç	ão: ( )Aparta	mento ( x )Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):			30	
		,	•	Conservação (as:	sinalar "X")						Observa	ções	1	
		a	- Novo	x	е	- Reparos simpl	es							483879.html
x		b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s	simples e impo	rtantes	https://www.zapimowis	com briofertalve	nda+conjunto-com	ercial-sala+centro-	-centro+rio-de-janeiro+rj+70m2/f0-	
		с	- Regular		g	- Reparos impor	tantes				1323445	K.		
Conta		d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos i	mportantes e s	/ valor						
	Contato (Imobiliária	/Corretor/	Proprietário):		APSA VE	ENDAS		Telefone de C	ontato:	(21) 2303-	1857			
Ende					Al	MOSTRA 09								
Cidac	Endereço:						Aven	ida Presidente Vargas						
Area -	Cidade:					Rio de Janeiro				Est	ado:		RJ	
	Área do imóvel (m²)							60						
Distâ	Valor solicitado (R\$	6):		230.000,00 0 - 100 metros		101 - 200			Tipo de Negócio:	×	Oferta		Vendido	
Topo	Distância do Imóve Avaliando:			(na mesma rua)		metros		201 - 500 metros	х		Aci	ma de 500 n		10%
Loca	Topografia do terre	ono om		Plano Maio do suados		Inclinado (5%)	Former	Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	( Menerales	Estas Tea	nsposição:	Inclinado A	1297,87	87
relayi	Uso Pre	edominant	e da Região:	Meio de quadra Esquina  Tipo Construção: ( )Apartamento ( x )Sala										-
( )	()Residencial (x	)Comercial )Misto		Tipo Construç	ão: ( )Aparta	mento ( x )Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):			30	30
				Conservação (as:	sinalar "X")						Observa	ções		
		a	- Novo	x	•	- Reparos simpl	es							
		b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s		rtantes	https://www.zapimoveis	.com.brioferta/ve	nda+conjunto-com 1176315	ercial-sala+centre-	centro+rio de janeiro+rj+60m2/ID:	
		с	- Regular - Entre regular e reparos		g	- Reparos impor					1110211	-		e-janeiro+rj+56m2AD-
		d	simples		h	- Entre reparos i	mportantes e s							
Conta	Contato (Imobiliária	/Corretor/	Proprietário):	BAP		ACAO DE BENS		Telefone de C	contato:	(21) 4501-2	2300			
					Al	MOSTRA 10								
	Endereço:						L	adeira do Barroso						
	Cidade:					Rio de Janeiro		48		Est	ado:		RJ	
	Área do imóvel (m²) Valor solicitado (R\$			180.000,00	Valor/m² /P	S):			Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Area	Distância do Imóve			0 - 100 metros		101 - 200	x	201 - 500 metros	, segusio.			ma de 500 n		
valor	Topografia do terre	eno:		(na mesma rua) Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)					cima de 10%	
Distă Avalia	Localização do terr relação a rua:	eno em	×	Meio de quadra		Esquina	Format	to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tra	nsposição:		1297,87	
Торо	Uso Pre	edominant	e da Região: ( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construç	ão: ( )Aparta	mento (x)Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):	:		30	10%
Local relaç		( )Residencial ( x)Comercial ( )Industrial ( )Rural ( Tipo Construção: ( )Apartamento ( x )Sala ( )Armazém ( )Prédio ( ) Casa Idade Aparente (em anos): 30  Conservação (assinalar "X")  Observações								87				
( )F		a	- Novo	x		- Reparos simpl	es							30
		b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s		rtantes						
		с	- Regular		g	- Reparos impor			https://www.zapimoveis	com briofertaive 1842	nda+apartamento+ 0075/?paginaoferta	1-quarto+gamboa =18zt=rpsp.v2	-centro+rio-de-janeiro+rj+48m2/ID-	
		d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos i	mportantes e s	/ valor						
	Contato (Imobiliária		Proprietário):					Telefone de C	contato:					janeiro+rj+56m2/ID:
	С		kegular		g		mportantes							
	d	sin	Entre regular e reparos nples		h		aros importan	tes e s/ valor						
Conta	ato (Imobiliária/Co	rretor/Pro												





		AMOSTRA 11											
Endereço:						F	Rua Pedro Ernesto						
Cidade:					Rio de Janeiro				Esta	ido:		RJ	
Área do imóvel (m²):							50						
Valor solicitado (R\$):	:		300.000,00	Valor/m² (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			Acir	ma de 500 m	netros	
Topografia do terren	no:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado A	cima de 10%	
Localização do terre relação a rua:		x	Meio de quadra		Esquina	Format	to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	sposição:		1297,87	
Uso Pred	dominante Comercial )Misto	da Região: ( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construç	ão: ( )Aparta	amento (x)Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):				
	,		Conservação (ass	inalar "X")						Observa	őes		
a		- Novo	x	е	- Reparos simpl	es							
b	,	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s	simples e impo	rtantes	https://www.zapimoveis	ann belefistation	4		-centro+rio-de-janeiro+rj+50m2/ID	
с	:	- Regular		g	- Reparos impor	tantes		respondent Zapirovalo	5288	54/?paginaoferta	48_zt=rpsp.v2	Control House Janes (1) (Son 2) (	
d	i	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos i	mportantes e s	/ valor						
Contato (Imobiliária/	Corretor/F			<u> </u>			Telefone de C	e de Contato:					
				A	MOSTRA 12								
Endereço:						Rua	Conselheiro Zacarias						
Cidade:					Rio de Janeiro				Esta	ido:		RJ	
Área do imóvel (m²):							46						
Valor solicitado (R\$):	:		280.000,00	Valor/m² (R	\$):		6.086,96	Tipo de Negócio:	х	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:			0 - 100 metros (na mesma rua)	х	101 - 200 metros		201 - 500 metros	х		Acir	ma de 500 m	netros	
Topografia do terren	10:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado A	cima de 10%	
Localização do terre relação a rua:	eno em	x	Meio de quadra		Esquina	Format	to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	ı ısposição:		1297,87	
Uso Pred	dominante Comercial )Misto	da Região: ( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construç	io: ( )Aparta	mento ( x )Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):				
			Conservação (ass	inalar "X")						Observa	;ões		
a		Neve		е	- Reparce simple			Observações					
	a - Novo e - Reparos simples												
b	,	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s		rtantes	https://www.zanimesaic	com hriofastalvan	da+ anatamentn+	Louatoroamboa	econtro erio do Janaim erie 85m2/10	
b				f g		simples e impo	rtantes	https://www.zapimovais	.com.br/oferta/ven 18861	da+apatamento+: 191/2paginaofeita:	I-quarto+gamboa+ 28_zt=rpsp·v2	+centro+rio-de-janeiro+rj+45m2/ID	
	:	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos		f g h	- Entre reparos s	simples e impo tantes		https://www.zapimoveis	.com.br/oferta/ven 18861	da+apatlamento+ 191/2paginaofetta:	t-quarto+gamboa+ =28zt=rpsp·v2	+ cantro+rio-de-janeiro+rj+45m2/1D	
С	1	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos		f g h	- Entre reparos :	simples e impo tantes			.com.br/oferta/ven 18861	da+ apatamento+ 191/2paginaoferta:	f-quarto+gamboa+ -28_xt=rpspv2	+ cantro +rio-de-janeiro +rj +45m2/ID	
x d	1	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos		h	- Entre reparos :	simples e impo tantes	/ valor		.com briofestalven 18861	da e apartamento e 191/2 pagina oferta:	I-quato+gamboa+ 28_xt=rpspx2	o centro e rio de janeiro e ri e 6m2/10	
x d	1	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos		h	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i	simples e impo tantes mportantes e s	/ valor		.com.briofesta/ven 18861	da+ apatamento+ 191/2paginaoferta:	I-quato+gambos+ 28xt=rpspx2	s centro +rio de janeiro +ri + 46m2/10	
x d	1	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos		h	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i	simples e impo tantes mportantes e s	/ valor Telefone de C		com brioferta/em		E-quarto+gamboa ga 228_ pt=rpapiv2	rcentra trio de janeno rij +86m2/ID	
x dd  Contato (Imobiliária/s	Corretor/F	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos		h	- Entre reparos i	simples e impo tantes mportantes e s	/ valor Telefone de C		18861		t-quatorgamboa gamboa g		
x d  Contato (Imobiliária/A  Endereço: Cidade:  Area do imóvel (m²): Valor solicitado (R\$):	: i	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos	300.000,00	h A	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i  MOSTRA 13  Rio de Janeiro	simples e impo tantes mportantes e s	/ valor Telefone de C  Rus Major Daemon		18861		e-ouarto+gamboa gamboa		
x d d  Contato (Imobiliária/d  Endereço:  Cidade:  Área do imóvel (m²):	: i	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos	300.000,00 0 - 100 metros (na mesma rua)	h A	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i  MOSTRA 13  Rio de Janeiro	simples e impo tantes mportantes e s	/ valor Telefone de C  Rus Major Daemon	ontato:	18861 Esta	odo:	E-quarto-spembous 228	RJ Vendido	
x d d  Contato (Imobiliária/(  Endereço: Cidade:  Área do imóvel (m²): Valor solicitado (RS): Distância do imóvel	Corretor/F	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos	0 - 100 metros	h A	- Entre reparos : - Reparos impor - Entre reparos i  MOSTRA 13  Rio de Janeiro  \$): 101 - 200	simples e impo tantes mportantes e s	Telefone de C  Rua Major Daemon  60  5,000,00	ontato:	18861 Esta	odo:	ma de 500 n	RJ Vendido	
c x d d Contato (Imobiliária/A Endereço: Cidade: Área do imóvel (m²): Valor solicitado (R\$): Distância do Imóvel Avallando: Topografia do terren Localização do terre	Corretor/F	- Entre novo e regular - Regular - Entre regular e reparos	0 - 100 metros (na mesma rua)	h A	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i  MOSTRA 13  Rio de Janeiro  \$): 101 - 200 metros	simples e importantes mportantes e s	Telefone de C  Rua Major Daemon  60  5,000,00  201 - 500 metros	Tipo de Negócio:	18861 Esta	Oferta Acis	ma de 500 n	RJ Vendido netros	
c x d d  Contato (Imobiliária/A  Endereço: Cidade: Área do imóvel (m²): Valor solicitado (R\$): Distância do Imóvel Avallando: Topografia do terre Localização do terre relação a rus:	Corretor/F	- Entre novo e regular  - Regular  - Regular  - Entre regular e reparos simples  proprietário):	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra	h  Al  Valor/m² (R	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i  MOSTRA 13  Rio de Janeiro  \$):   101 - 200 metros	simples e importantes mportantes e s f	Telefone de C  Rua Major Daemon  60  5,000,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%)	Tipo de Negócio:	Esta X	Oferta Acis	ma de 500 n	RJ Vendido netros	
c x d d  Contato (Imobiliária/A  Endereço: Cidade: Área do imóvel (m²): Valor solicitado (R\$): Distância do Imóvel Avallando: Topografia do terre Localização do terre relação a rus:	Corretor/F	- Entre novo e regular - Regular - Regular - Entre regular e reparos simples - Proprietário):  X  da Regilão:	0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra	h  Valor/m² (R  x	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i  MOSTRA 13  Rio de Janeiro  \$):   101 - 200 metros	simples e importantes mportantes e s f	Telefone de C  Rua Major Daemon  60  5.000,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	Tipo de Negócio:	Esta X	Oferta Acis	ma de 500 m Inclinado A	RJ Vendido vertos ccima de 10% 1297,87	
c x d d  Contato (Imobiliária/A  Endereço: Cidade: Área do imóvel (m²): Valor solicitado (R\$): Distância do Imóvel Avallando: Topografia do terre Localização do terre relação a rus:	Corretor/F	- Entre novo e regular - Regular - Regular - Entre regular e reparos simples - Proprietário):  X  da Regilão:	0 - 100 metros (na mesma rua) Piano Meio de quadra Tipo Construç	h  Valor/m² (R  x	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i  MOSTRA 13  Rio de Janeiro  \$):   101 - 200 metros	simples e importantes e simportantes	Telefone de C  Rua Major Daemon  60  5.000,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	Tipo de Negócio:	Esta X	Oferta Acia Acia	ma de 500 m Inclinado A	RJ Vendido vertos ccima de 10% 1297,87	
c x d d  Contato (Imobiliária/A  Endereço: Cidade: Área do imóvel (m²): Valor solicitado (R\$): Distância do Imóvel Avallando: Topografia do terre Localização do terre relação a rus:	Corretor/F	- Entre novo e regular - Regular - Regular - Entre regular e reparos imples - Proprietário):	0 - 100 metros (na mesma rua) Piano Meio de quadra Tipo Construç	h  Valor/m² (R  x	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i  MOSTRA 13  Rio de Janeiro  101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina semento (x)Sala	imples e importantes e simportantes	Telefone de C  Rua Major Daemon  60  5 000,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( ) Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio:	Esta  X  Fator Trar (em anos):	oferta Acia Acia sposição:	ma de 500 m Inclinado A	RJ Vendido hetros crima de 10% 1297,87	
c C X d d Contato (Imobiliária/I Endereço: Cidade: Area do imóvel (m²): Distância do Imóvel Avallando: Topografia do terrer lelação a rua: Uso Prec () Residencial (x)/I	Corretor/F	- Entre novo e regular - Regular - Regular - Entre regular e reparos imples - Proprietário):   x - da Região: ( ) Industrial ( ) Rural (	0 - 100 metros (na mesma rua) Piano Meio de quadra Tipo Construç	h  Valor/m² (R  x	- Entre reparos impor - Reparos impor - Entre reparos i MOSTRA 13 Rio de Janeiro S): 101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina smento (x)Sala	imples e importantes e s  Format  ( )Armazém  es simples e importantes e s	Telefone de C  Rua Major Daemon  60  5 000,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( ) Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio: x ( ) Irregular Idade Aparente	Esta  X  Fator Trar (em anos):	oferta Acia Acia sposição:	ma de 500 m Inclinado A	RJ Vendido vertos ccima de 10% 1297,87	
c C X d d Contato (Imobiliária/I Endereço: Cidade: Area do imóvel (m²): Distância do Imóvel Avallando: Topografia do terrer lelação a rua: Uso Prec () Residencial (x)/I	: :: :: :: :: :: :: :: :: :: :: :: :: :	- Entre novo e regular - Regular - Regular - Entre regular e reparos imples - Proprietário):   x - da Região: () Industrial () Rural ( - Novo - Entre novo e regular	0 - 100 metros (na mesma rua) Piano Meio de quadra Tipo Construç	Valor/m² (R  x  ão: ( )Aparti inalar "X") e f	- Entre reparos i - Reparos impor - Entre reparos i  MOSTRA 13  Rio de Janeiro  Si):  101 - 200 metros inclinado (5%) Esquina semento (x)Sala  - Reparos simply - Entre reparos si	imples e importantes e s  Format  ( )Armazém  es  simples e importantes e s	Telefone de C  Rua Major Daemon  60  5 000,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( ) Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio: x ( ) Irregular Idade Aparente	Esta  X  Fator Trar (em anos):	oferta Acia Acia sposição:	ma de 500 m Inclinado A	RJ Vendido hetros crima de 10% 1297,87	





# ANEXO 4 - MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

	HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
							DADOS	S DO AVALIANDO											
Área do Imóvel (m²)	63,00	F topografia	1,00	F transposição	1.297,87	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	f	Fator K	0,3620				
		ELEMENTOS CO	OMPARATIVOS				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\$ 170.000,00	75,00	0,90	R\$ 2.040,0	0,250	19,05%	1,04	1,19	1,00	1.297,87	1,10	60	45	180	75	e	0,2815	0,2	
2	R\$ 350.000,00	85,00	0,90	R\$ 3.705,8	0,125	34,92%	1,04	1,35	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	е	0,5120	0,2	
3	R\$ 350.000,00	70,00	0,90	R\$ 4.500,0	0,250	11,11%	1,03	1,11	0,80	1.297,87	1,00	60	5	660	8	С	0,9330	0,2	
4	R\$ 650.000,00	87,00	0,90	R\$ 6.724,1	0,125	38,10%	1,04	1,38	1,00	1.297,87	1,10	60	5	660	8	С	0,9330	0,2	
5	R\$ 480.000,00	83,00	0,90	R\$ 5.204,8	0,125	31,75%	1,04	1,32	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	С	0,6090	0,2	
6	R\$ 210.000,00	56,00	0,90	R\$ 3.375,0	0,250	11,11%	0,97	0,89	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	е	0,5120	0,2	
7	R\$ 205.000,00	56,00	0,90	R\$ 3.294,6	0,250	11,11%	0,97	0,89	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	е	0,5120	0,2	
8	R\$ 240.000,00	70,00	0,90	R\$ 3.085,7	0,250	11,11%	1,03	1,11	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	
9	R\$ 230.000,00	60,00	0,90	R\$ 3.450,0	0,250	4,76%	0,99	0,95	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	
10	R\$ 180.000,00	48,00	0,90	R\$ 3.375,0	0,250	23,81%	0,93	0,76	0,80	1.297,87	1,00	60	30	360	50	е	0,5120	0,2	
11	R\$ 300.000,00	50,00	0,90	R\$ 5.400,0	0,250	20,63%	0,94	0,79	1,00	1.297,87	1,00	60	20	480	33	е	0,6390	0,2	
12	R\$ 280.000,00	46,00	0,90	R\$ 5.478,2	0,250	26,98%	0,92	0,73	0,90	1.297,87	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	0,2	
13	R\$ 300.000,00	60,00	0,90	R\$ 4.500,0	0,250	4,76%	0,99	0,95	0,90	1.297,87	1,00	60	25	420	41	е	0,5785	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		unitário Vu (m²)				
	1	R\$	2.040,00	1,04	1,00	0,91	1,29	1,00	1,24	R\$	2.528,81				
	2	R\$	3.705,88	1,04	1,00	1,00	0,71	1,00	0,75	R\$	2.761,55				
	3	R\$	4.500,00	1,03	1,25	1,00	0,39	1,00	0,66	R\$	2.991,09				
	4	R\$	6.724,14	1,04	1,00	0,91	0,39	1,00	0,34	R\$	2.274,50				
	5	R\$	5.204,82	1,04	1,00	1,00	0,59	1,00	0,63	R\$	3.276,34				
	6	R\$	3.375,00	0,97	1,00	1,00	0,71	1,00	0,68	R\$	2.288,30				
	7	R\$	3.294,64	0,97	1,00	1,00	0,71	1,00	0,68	R\$	2.233,82				
	8	R\$	3.085,71	1,03	1,00	1,00	0,71	1,00	0,73	R\$	2.264,05				
	9	R\$	3.450,00	0.99	1,00	1,00	0,71	1,00	0,69	R\$	2.397,43				
	10	R\$	3.375,00	0.93	1,25	1,00	0.71	1,00	0,89	R\$	3.008,16				
(i)	11	R\$	5.400,00	0.94	1,00	1,00	0,57	1,00	0,51	R\$	2.756,00				
	12	R\$	5.478,26	0.92	1,11	1,00	0.50	1,00	0.54	R\$	2.958,42				
	13	R\$	4.500,00	0,99	1,11	1,00	0,63	1,00	0,72	R\$	3.261,35				

	TRA	TAMENTO ESTA	тіѕпс	0
Saneament	to das i	Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos		13	R\$	2.528,81
Somatório	R\$	34.999,80	R\$	2.761,55
Média aritmética	R\$	2.692,29	R\$	2.991,09
Limite superior (+30 %)	R\$	3.499,98	R\$	2.274,50
Limite inferior (-30 %)	R\$	1.884,60	R\$	3.276,34
			R\$	2.288,30
			R\$	2.233,82
			R\$	2.264,05
			R\$	2.397,43
			R\$	3.008,16
			R\$	2.756,00
			R\$	2.958,42
			R\$	3.261,35







MÉDIAS SANEADAS											
N' Elementos Saneados:		13									
Média	R\$	2.692,29	média saneada								
lim sup.	R\$	3,499,98	lim superior								
lim inf.	R\$	1.884,60	lim inferior								
DestPad		385,00	destio padrão								

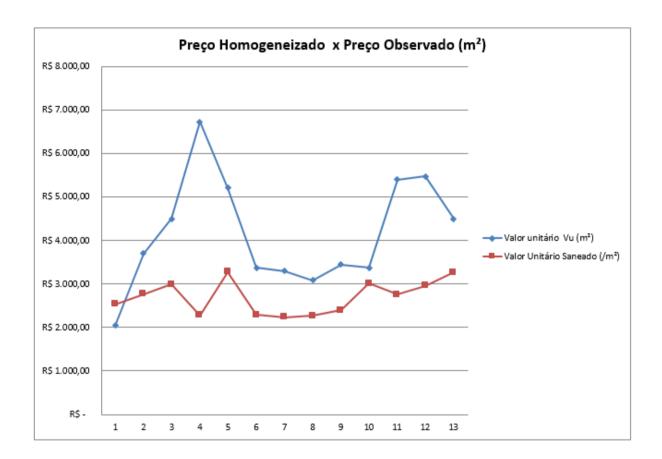
COMPARATIV	/O D/	HOMOGE	ENEIZAÇÃ	)
Des <del>v</del> io Padrão		1275,18		385,00
Média	R\$	4.164,11	R\$	2.632,23
Coeficiente de Variação		30,62%		14,302

VA	VALOR DE MERCADO											
Área (m²)	٧	alor/m'	Yalo	r do Imóvel (R\$)								
63,00	R\$	2.692,29	R\$	169.614,27								

Valor	unitário Vu (m²)		r Unitário ado (/m²)
R\$	2.040,00	R\$	2.528,81
R\$	3.705,88	R\$	2.761,55
R\$	4.500,00	R\$	2.991,09
R\$	6.724,14	R\$	2.274,50
R\$	5.204,82	R\$	3.276,34
R\$	3.375,00	R\$	2.288,30
R\$	3.294,64	R\$	2.233,82
R\$	3.085,71	R\$	2.264,05
R\$	3.450,00	R\$	2.397,43
R\$	3.375,00	R\$	3.008,16
R\$	5.400,00	R\$	2.756,00
R\$	5.478,26	R\$	2.958,42
R\$	4.500,00	R\$	3.261,35











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







# ANEXO 6 - DADOS AMOSTRAIS - VALOR DE ALUGUEL

ControlConsulting					INFORMAÇÕI	ES SOBRE AS	AMOSTRAS						
				A	MOSTRA 01								_
ndereço:						Av	enida Venezuela, 27						
dade:					Rio de Janeiro				Esta	ido:		RJ	
ea do imóvel (m²	):						60						
alor solicitado (R				Valor/m² (R	\$):		11,67	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
stância do Imóve raliando:	el .		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	×		Ad	ima de 50	0 metros	
opografia do terre		×	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinad	o Acima de 10%	
calização do ten lação a rua:	reno em	x	Meio de quadra		Esquina	Forma	to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	sposição	:	1297,87	
Uso Pr	edominant	e da Região: ()Industrial ()Rural (	Tipo Construç	ão: ( )Apart	amento (x)Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):				
	)Misto	)	Conservação (as:							Observa	acões		
	a	- Novo	, , , , ,	е	- Reparos simple	es							
	ь	- Entre novo e regular	x	f	- Entre reparos s	imples e impo	rtantes						
	с	- Regular		g	- Reparos impor			https://www.ingreal.co	om.br/movel/sala 10375/	comercial saud 0130/7_vt=ran	zona central r king overall_del	io de janeiro 60m2-aluguel F isult	S700-
	d	- Entre regular e reparos		h	- Entre reparos i		/ valor						
ntato (Imobiliária		simples Proprietário):	Cristin	a Fernandes	Alves Espingarda	inportantes e s	Telefone de C	ontato:	(021) 2516-	5516			
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,									(,				
				A	MOSTRA 02								
dereço:						Av	enida Venezuela, 27						
dade:					Rio de Janeiro				Esta	ido:		RJ	
ea do imóvel (m²	):						50						
alor solicitado (R				Valor/m² (R			24,00	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
stáncia do Imóve aliando:	el		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x		Ad	ima de 50	0 metros	
pografia do terro		х	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinad	o Acima de 10%	_
calização do ten lação a rua:	reno em	x	Meio de quadra		Esquina	Forma	to do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	nsposição	:	1297,87	
Uso Pr	edominant	e da Região:	Tipo Construc	ão: ( )Apart	amento (x)Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):				
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	)Misto	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	.,,,	( , , ,		, ,	( ) ( )		,				
			Conservação (as:	sinalar "X")						Observa	ações		
	a	- Novo	x	е	- Reparos simple	es							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s	simples e impo	rtantes	https://www.skareal.co	om.br/imovel/sala-	comercial saude	zona central ri	o de janeiro 50m2 aluguel FI	S1200
	с	- Regular		g	- Reparos impor	tantes			8664	4288/7_st=rank	ing overall_defa	ut	
		Fater as a day of a second											
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos i	mportantes e s	/ valor						
		simples	Cristin	h a Fernandes	- Entre reparos i Alves Espingarda		/ valor Telefone de C	ontato:	(021) 2516-	5516			_
		simples	Cristin		· ·			ontato:	(021) 2516-	5516			
ontato (Imobiliári		simples	Cristin		Alves Espingarda		Telefone de C	ontato:	(021) 2516-	5516			
ontato (Imobiliária		simples	Cristin		Alves Espingarda			ontato:				RI	
ontato (Imobiliário ndereço: idade:	a/Corretor/	simples	Cristin		Alves Espingarda		Telefone de C ua Jogo da Bola, 83	ontato:	(021) 2516- Esta			RJ	
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m²	a/Corretor/	simples		A	Alves Espingarda  MOSTRA 03  Rio de Janeiro		Telefone de C ua Jogo da Bola, 83 85			ido:			
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (R:	a/Corretor/i	simples			Alves Espingarda  MOSTRA 03  Rio de Janeiro		Telefone de C ua Jogo da Bola, 83 85	Tipo de Negócio:		oferta	x	Aluguel	
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (R: istância do Imóve valiando:	a/Corretor/i	simples Proprietário):	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rua)	A	Alves Espingarda MOSTRA 03  Rio de Janeiro  \$):  101 - 200 metros		Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros			oferta	x tima de 50	Aluguel 0 metros	
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (Ri istância do Imóve valiando: opografia do term	a/Corretor/li	simples Proprietário):  x	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rua)	A	Alves Espingarda MOSTRA 03  Rio de Janeiro  \$):  101 - 200 metros Inclinado (5%)	R	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%)	Tipo de Negócio.	Esta	Oferta	Inclinad	Aluguel 0 metros o Acima de 10%	
ontato (imobiliário indereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (R: istância do imóve valiando: opografia do terrro coalização do terr lação a rua:	a/Corretor/l	simples Proprietário):  x x	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rua)	A	Alves Espingarda MOSTRA 03  Rio de Janeiro  \$):  101 - 200 metros	R	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros  Inclinado (5-10%)	Tipo de Negócio:		Oferta	Inclinad	Aluguel 0 metros	
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (Ri stância do Imóve alor solicitado do Imóve stancia do Imóve popografia do terri coalização do teriação a rua: Uso Pr	a/Corretor/l	imples Proprietário):   x  x  de da Região: ( ) Industrial ()Rural ()	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra	Valorim² (R	Alves Espingarda MOSTRA 03  Rio de Janeiro  101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina	R	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%)	Tipo de Negócio.	Esta Fator Tran	Oferta	Inclinad	Aluguel 0 metros o Acima de 10%	
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (Ri sistância do Imóve sistância do Imóve sopografia do terri cocalização do teriação a rua: Uso Pr	a/Corretor/l	imples Proprietário):   x  x  de da Região: ( ) Industrial ()Rural ()	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construç	Valorim² (R	Alves Espingarda MOSTRA 03  Rio de Janeiro  101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina	R	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	Tipo de Negócio. x	Esta Fator Tran	Oferta  Ac  Ac  Assposição	Inclinad	Aluguel 0 metros o Acima de 10%	
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (Rt istância do Imóve valiando: opografia do terrio coalização do terielação a rua: Uso Pr	a/Corretor/l	imples Proprietário):	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra	Valorim² (R	Alves Espingarda MOSTRA 03  Rio de Janeiro  101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina amento (x)Sala	Forma  ( )Armazém	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular	Tipo de Negócio. x	Esta Fator Tran	Oferta	Inclinad	Aluguel 0 metros o Acima de 10%	
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (Ri sistância do Imóve sistância do Imóve sopografia do terri cocalização do teriação a rua: Uso Pr	na/Corretor/l	amples Proprietário):	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construç	Valorim² (R	Alves Espingarda  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  101 - 200  metros  Inclinado (5%)  Esquina  - Reparos simply	Forma  ( )Armazém	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio. x	Esta Fator Tran	Oferta  Ac  Ac  Assposição	Inclinad	Aluguel 0 metros o Acima de 10%	
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (Ri sistância do Imóve sistância do Imóve sopografia do terri cocalização do teriação a rua: Uso Pr	a/Corretor/l	imples Proprietário):	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construç	Valorim² (R	Alves Espingarda MOSTRA 03  Rio de Janeiro  101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina amento (x)Sala	Forma  ( )Armazém	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio. x	Esta Fator Tran (em anos):	Oferta Ac Ossposição Observa	Inclinad	Aluguel  0 metros  o Acima de 10%  1297,87	el RS
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (Ri sistância do Imóve sistância do Imóve sopografia do terri cocalização do teriação a rua: Uso Pr	na/Corretor/l	imples Proprietário):	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construç	Valorim² (R	Alves Espingarda  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  101 - 200  metros  Inclinado (5%)  Esquina  - Reparos simply	Forma ( )Armazém	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio x ( ) Irregular Idade Aparente	Esta Fator Tran (em anos):	Oferta  Ac  Observe	Inclinad	Aluguel  0 metros  o Acima de 10%  1297,87	el RS
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (Ri stância do Imóve alor solicitado do Imóve stancia do Imóve popografia do terri coalização do teriação a rua: Uso Pr	na/Corretor/l	imples Proprietário):	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construç	Valorim² (R	Alves Espingarda  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  101 - 200  metros  Inclinado (5%)  Esquina  - Reparos simpli  - Entre reparos simpli  - Entre reparos simpli	Forma ( )Armazém ( )Armazém ss	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( ) Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio x ( ) Irregular Idade Aparente	Esta Fator Tran (em anos):	Oferta  Ac  Observe	Inclinad	Aluguel  0 metros  o Acima de 10%  1297,87	el RS
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvet (m' stor solicitado (Ri stância do imovet (moleculario stancia do imovet (	al/Corretor/library	imples Proprietário):	1.700,00 0 - 100 metros (na mesma rua) Plano Meio de quadra Tipo Construç	Valorim² (R  åo: ( )Apartsinalar "X")  e f	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Rio de Janeiro  101 - 200  metros Inclinado (5%)  Esquina  - Reparos simplir  - Reparos impor  - Entre reparos is	Forma  ( )Armazém  ( )Armazém  ass  ass  amportantes e importantes e mportantes e se	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio X ( ) Irregular Idade Aparente	Esta Fator Tran (em anos):	Oferta Ac Ac Observe	Inclinad	Aluguel  0 metros  o Acima de 10%  1297,87	el RS
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m² alor solicitado (Ri sistância do Imóve sistância do Imóve sopografia do terri cocalização do teriação a rua: Uso Pr	al/Corretor/library	imples Proprietário):	1.700,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra Tipo Construç Conservação (as:	Valorim² (R  8o: ( )Aparl  sinalar "X")  e f g h	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Rio de Janeiro  101 - 200  metros Inclinado (5%)  Esquina  - Reparos simplir  - Reparos impor  - Entre reparos is	Forma  ( )Armazém  ( )Armazém  ass  ass  amportantes e importantes e mportantes e se	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio X ( ) Irregular Idade Aparente	Fator Tran (em anos):	Oferta Ac Ac Observe	Inclinad	Aluguel  0 metros  o Acima de 10%  1297,87	el RS
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvet (m² sior selicitado (Ri stância do imovet (m² sior selicitado (Ri stância do imovet ne do imóvet (m² stância do imovet ne de	al/Corretor/library	imples Proprietário):	1.700,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra Tipo Construç Conservação (as:	Valorim² (R  8o: ( )Aparl  sinalar "X")  e f g h	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Rio de Janeiro  101 - 200  metros  Inclinado (5%)  Esquina  - Reparos simplin  - Reparos impor  - Entre reparos in  MENTOS IMOBIL	Forma  Forma  ( )Armazém  as imples e impotantes e mportantes e simpotantes e impotantes e impotantes e impotantes e importantes	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio X ( ) Irregular Idade Aparente	Fator Tran (em anos):	Oferta Ac Ac Observe	Inclinad	Aluguel  0 metros  o Acima de 10%  1297,87	et RS
ontato (Imobiliário ndereço: idade: rea do imóvet (m' stor solicitado (Ri stância do imovet (moleculario stancia do imovet (	al/Corretor/library	imples Proprietário):	1.700,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra Tipo Construç Conservação (as:	Valorim² (R  8o: ( )Aparl  sinalar "X")  e f g h	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Rio de Janeiro  101 - 200  metros  Inclinado (5%)  Esquina  - Reparos simplin  - Reparos impor  - Entre reparos in  MENTOS IMOBIL	Forma  Forma  ( )Armazém  as imples e impotantes e mportantes e simpotantes e impotantes e impotantes e impotantes e importantes	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  rtantes  I valor  Telefone de C	Tipo de Negócio X ( ) Irregular Idade Aparente	Fator Tran (em anos):	Oferta Ac Observation and Academic Acad	Inclinad	Aluguel  0 metros  o Acima de 10%  1297,87	el AS
ontato (Imobillário ndereço: idade: rea do Imóvet (m' stor solicitado (Ri stância do Imovet (m' statincia do Imovet nea do Imóvet (m' statincia do Imovet nea do Imovet nea do Imovet nea do Imovet Nea Del Imovet Nea Del Imovet nea do Imovet Nea Del Imovet Nea Del Imovet nea do Imove	a b c c d d d d Corretor/A	imples Proprietário):	1.700,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra Tipo Construç Conservação (as:	Valorim² (R  8o: ( )Aparl  sinalar "X")  e f g h	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Rio de Janeiro  101 - 200  metros  Inclinado (5%)  Esquine  - Reparos simpline  - Reparos simpor  - Entre reparos in  MENTOS IMOBIL  MOSTRA 04	Forma  Forma  ( )Armazém  as imples e impotantes e mportantes e simpotantes e impotantes e impotantes e impotantes e importantes	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  rtantes	Tipo de Negócio X ( ) Irregular Idade Aparente	Estra Fator Transis Indiana In	Oferta Ac Observation and Academic Acad	Inclinad	Abguel O metros O Acima de 10% 1297,87	el RS
ontato (imobiliário ndereço: idade: rea do imóvel (m' slor solicitado (Ri stância do imóvel (mallando: uso popurala do terro- popurala do terro- uso Pro- jorde do a rus: u	3):  3):  5):  N enco emo:  Commission  Aliatoretori  Aliatoretori  daliatoretori  3):	imples Proprietário):	1.700,00 0 - 100 metros (na meama rue) Plano Meio de quadra Tipe Construç Conservação (as:	Valorim² (R  8o: ( )Aparl  sinalar "X")  e f g h	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  S): 101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquina  amerito (x)Sala  - Reparos simplio - Entre reparos si - Reparos impor - Entre reparos 4  MENTOS IMOBIL  MOSTRA 04	Forma  Forma  ( )Armazém  as imples e impotantes e mportantes e silaRIOS LTDA	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  ritantes  Vasior  Telefone de C	Tipo de Negócio X ( ) Irregular Idade Aparente	Estra Fator Transis Indiana In	Oferta Ac Observation and Academic Acad	Inclinad	Abguel O metros O Acima de 10% 1297,87	el RS
ontato (imobiliário adereço: dade: ea do imóvet (m' lor solicitado (Ri stância do imovet aliando: popografia do terre calização de rue: lação a rue: lação a rue: lação a (Ri popografia) popografia do terre lação a rue: lação a	a b c c d d d Corretorial	imples Proprietário):	1.700,00  0 - 100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra Tipo Construç Conservação (as: x  MANSION HOUSE E	All	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Si: 101-200  metros Inclinado (5%) Esquina  - Reparos simplor - Entre reparos is - Reparos impor - Entre reparos is - Entre reparos is - Rio de Janeiro  Rio de Janeiro  Si: 101-200	Forma  Forma  ( )Armazém  as imples e impotantes e mportantes e silaRIOS LTDA	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  ritantes  Vasior  Telefone de C	Tipo de Negócio x ( ) Irregular Idade Aparente libra Rese desdi cana onitato:	Estra Fator Transis Indiana In	Oferta Act Observer O	Inclinad	Aluguel O metros O Acima de 10% 1297,87	el RS
ontato (imobiliário dereço: dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imovel aliando: popgrafia do terre calização do terre calização do terre calização do terre popgrafia do terre calização do terre de do imóvel (m' ilor solicitado (Ri todorio) dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri todorio)	1):  3):  5):  1):  5):  1):  5):  1):  1):  1	imples Proprietário):	1.700,00 0-100 metros (na mesma rus) Plano Meio de quadra Tipo Construç Conservação (asi x  MANSION HOUSE E	All	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  \$): 101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquine amento (x)Sala  - Reparos simpli - Entre reparos simpli - Entre reparos MENTOS IMOBIL MOSTRA 04  Rio de Janeiro  \$): 101 - 200 metros	Forma  Forma  ( )Armazém  as imples e impotantes e mportantes e silaRIOS LTDA	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio ( ) Casa  rtantes  Telefone de C  ira Morro da Saúde, 01  52  19,23	Tipo de Negócio x ( ) Irregular Idade Aparente libra Rese desdi cana onitato:	Estra Fator Transis Indiana In	Oferta Act Observer O	Inclinad  Inclin	Aluguel O metros o Acima de 10% 1297,87  In an de games Sino alegadad  RJ  Aluguel O metros	and RS
ontato (imobiliário dereço: dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel m' infor solicitado (Ri stância do imóvel dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóvel ea	a b c c d d d d Corretoril i i i i i i i i i i i i i i i i i i	imples Proprietário):	1.700,00  0-100 metros (na mesma rua)  Plano  Meio de quadra  Tipo Construç  Conservação (asi  X  MANSION HOUSE E  1.000,00  0-100 metros (na mesma rua)  Plano	All	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  \$): 101-200 metros Inclinado (5%) Esquine amento (x)Sala  - Reparos simpli - Entre reparos s - Reparos simpli - Entre reparos MOSTRA 04  Rio de Janeiro  \$): 101-200 metros Inclinado (5%) Inclinado (5%)	Forma  Forma  ( )Armazém  ( )Armazém  ( )Armazém  Lado  Lado	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 800 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio () Casa  rtantes  1 Valor Telefone de C  19,23  201 - 500 metros Inclinado (5-10%)	Tipo de Negócio x  ( ) Irregular Idade Aparente Idade Aparente Idade Aparente Idade Aparente Tipo de Negócio	Fator Train (em anos):	Oferta Ac Observi	Inclinad  Inclinad  Inclinad  Inclinad  Inclinad	Aluguel O metros O Acima de 10% 1297,87  Aluguel O metros O Acima de 10% Aluguel O metros O Acima de 10%	
ontato (imobiliário dereço: dade: ea do imóvel (m' sior solicitado (Ri stância do imovel de la colicitado (Ri stância do imovel de la colicitado (Ri stância do imovel de la colicitado (Ri stância do imovel (m' stância do	1):  1):  5):  1):  5):  1):  10:  10:  10:  10:  10:  10:  1	amples Proprietário):	1.700,00  0-100 metros (na mesma rua)  Plano Meio de quadra  Tipo Construç  Conservação (asi  x  MANSION HOUSE E	All Valorim' (R Valorim' (R All Valorim' (R X X X	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  S): 101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simpli - Entre reparos si MENTOS IMOBIL MOSTRA 04  Rio de Janeiro  101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquine	Forma  ( )Armazém  ( )Armazém  tantes  imples e impo  tantes  portantes e s  IARIOS LTDA	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  rtantes  Telefone de C  ira Morro da Saide, 01  52  19,23  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  to do terreno (x) Regular  to do terreno (x) Regular	Tipo de Negócio x ( ) irregular Idade Aparente litas fises issed sen ontato: Tipo de Negócio.	Estre  Fator Tran  (em anos):  (021) 2239-  Estr	Oferta Ac Observi	Inclinad  Inclinad  Inclinad  Inclinad  Inclinad	Aluguel O metros o Acima de 10% 1297,87  In an de games Sino alegadad  RJ  Aluguel O metros	with the state of
ontato (imobiliário dereço: dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imove alianado: popografia do terre calização do ter agão a rua: popografia do terre dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imove alianado: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóve alianado: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóve alianado: uso pografia do terre cacitação do terre cacita	1):  1):  5):  1):  5):  1):  10:  10:  10:  10:  10:  10:  1	amples Proprietário):	1.700,00  0-100 metros (na mesma rua)  Plano Meio de quadra  Tipo Construç  Conservação (asi  x  MANSION HOUSE E	All Valorim' (R Valorim' (R All Valorim' (R X X X	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  S): 101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simpli - Entre reparos si MENTOS IMOBIL MOSTRA 04  Rio de Janeiro  101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquine	Forma  ( )Armazém  ( )Armazém  tantes  imples e impo  tantes  portantes e s  IARIOS LTDA	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 800 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular ( )Prédio () Casa  rtantes  1 Valor Telefone de C  19,23  201 - 500 metros Inclinado (5-10%)	Tipo de Negócio x  ( ) Irregular Idade Aparente Idade Aparente Idade Aparente Idade Aparente Tipo de Negócio	Estre  Fator Tran  (em anos):  (021) 2239-  Estr	Oferta Ac Observi	Inclinad  Inclinad  Inclinad  Inclinad  Inclinad	Aluguel O metros O Acima de 10% 1297,87  Aluguel O metros O Acima de 10% Aluguel O metros O Acima de 10%	at AS
ontato (imobiliário dereço: dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imove alianado: popografia do terre calização do ter agão a rua: popografia do terre dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imove alianado: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóve alianado: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóve alianado: uso pografia do terre cacitação do terre cacita	3:   3:   3:   3:   3:   3:   3:   3:	amples Proprietário):	1.700,00  0-100 metros (na mesma rua)  Plano Meio de quadra  Tipo Construç  Conservação (asi  x  MANSION HOUSE E	Valorim' (R  Valorim' (R  80: ( )Apart  9  h  Valorim' (R  x  x	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  S): 101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simpli - Entre reparos si MENTOS IMOBIL MOSTRA 04  Rio de Janeiro  101 - 200 metros Inclinado (5%) Esquine	Forma  ( )Armazém  ( )Armazém  tantes  imples e impo  tantes  portantes e s  IARIOS LTDA	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  rtantes  Telefone de C  ira Morro da Saide, 01  52  19,23  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  to do terreno (x) Regular  to do terreno (x) Regular	Tipo de Negócio x ( ) irregular Idade Aparente litas fises issed sen ontato: Tipo de Negócio.	Estre  Fator Tran  (em anos):  (021) 2239-  Estr	Oferta Ad Observir	Inclinade possessi de la	Aluguel O metros O Acima de 10% 1297,87  Aluguel O metros O Acima de 10% Aluguel O metros O Acima de 10%	al es
ontato (imobiliário dereço: dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imove alianado: popografia do terre calização do ter agão a rua: popografia do terre dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imove alianado: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóve alianado: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóve alianado: uso pografia do terre cacitação do terre cacita	3:   3:   3:   3:   3:   3:   3:   3:	imples Proprietário):   x  x  e da Região: ( Innoversiá ( )Rural ( )  - Novo  - Entre novo e regular  - Regular  - Entre regular esparos amples  Proprietário):  e da Região: ( ) Indoversiá ( )Rural ( )	1.700,00  0 - 100 metros (na mesma rus)  Plano  Meio de quadra  Tipo Construç  Conservação (as:  x  MANSION HOUSE E  1.000,00  0 - 100 metros (na mesma rus)  Plano  Meio de quadra  Tipo Construç	Valorim' (R  Valorim' (R  Ac: ( )Apartar "X")  b  Valorim' (R  c  c  d  d  valorim' (R  c  d  d  d  c  d  d  d  valorim' (R  d  d  d  d  d  d  d  d  d  d  d  d  d	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros - Reparos simpline - Reparos simpline - Reparos simpline - Reparos simpor - Entre reparos i - Reparos materia - Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros - Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros - Rio de Janeiro  Enclinado (5%) - Enquina  Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros - Rio de Janeiro -	Formazém  ( )Armazém  ss imples e impotantes e simportantes e simportantes e si laRiOS LTDA  Lade  Forma ( )Armazém	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  rtantes  Telefone de C  ira Morro da Saide, 01  52  19,23  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  to do terreno (x) Regular  to do terreno (x) Regular	Tipo de Negócio x ( ) irregular Idade Aparente litas fises issed sen ontato: Tipo de Negócio.	Estre  Fator Tran  (em anos):  (021) 2239-  Estr	Oferta Ac Observi	Inclinade possessi de la	Aluguel O metros O Acima de 10% 1297,87  Aluguel O metros O Acima de 10% Aluguel O metros O Acima de 10%	at AS
ontato (imobiliário dereço: dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imove alianado: popografia do terre calização do ter agão a rua: popografia do terre dade: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imove alianado: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóve alianado: ea do imóvel (m' ilor solicitado (Ri stância do imóve alianado: uso pografia do terre cacitação do terre cacita	a a b b c d d AlCorretorifination of commercial significant significant of commercial significant significan	imples Proprietário):   x  x  e da Região: { Innovarial ( )Rural ( }  Novo - Entre novo e regular - Regular - Regular (- reparos amples - Romaningua ( ) Innovarial ( ) Rural ( }  e da Região: { Innovarial ( ) Rural ( }	1.700,00  0 - 100 metros (na mesma rus)  Plano  Meio de quadra  Tipo Construç  Conservação (as:  x  MANSION HOUSE E  1.000,00  0 - 100 metros (na mesma rus)  Plano  Meio de quadra  Tipo Construç	Valorim' (R  Valorim' (R  80: ( )Apart  9  h  Valorim' (R  x  x	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simpli  MOSTRA 04  Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simpli  101-200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simpli  101-200 metros Inclinado (5%) Esquine	Forma  ( )Armazém  Lade  Forma  ( )Armazém  ( )Armazém	Telefone de C  au Jogo de Bola, 83  85  20,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  19,23  201-500 metros  19,23  201-500 metros  inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio x ( ) irregular Idade Aparente litas fises issed sen ontato: Tipo de Negócio.	Estre  Fator Tran  (em anos):  (021) 2239-  Estr	Oferta Ad Observir	Inclinade possessi de la	Aluguel O metros O Acima de 10% 1297,87  Aluguel O metros O Acima de 10% Aluguel O metros O Acima de 10%	at RS
intato (imobiliário dereço: dade: ea do imóvel (m' ior solicitado (Ri stância do imovel dilando: pografia do terre calização do ter calização do terre calizaçã	3:   3:   3:   3:   3:   3:   3:   3:	e da Região: ( ) Industrial ( ) Rural (  ) Proprietário):  **Regular - Regular esparos airrigistas proprietário):  **Regular - Regular esparos airrigistas proprietário):  **Regular ( ) Rural ( ) R	1.700,00  0 - 100 metros (na mesma rus)  Plano  Meio de quadra  Tipo Construç  Conservação (as:  x  MANSION HOUSE E  1.000,00  0 - 100 metros (na mesma rus)  Plano  Meio de quadra  Tipo Construç	All Valorim' (R  Valorim' (R  Acc ( ) Apart  p  p  p  valorim' (R  p  p  p  p  p  p  p  p  p  p  p  p  p	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simplio - Entre reparos 1  MENTOS IMOBIL MOSTRA 04  Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simplio - Entre reparos 1  - Reparos simplio - Entre reparos 1  - Reparos simplio	Forma  ( )Armazém  as   imples e impo  tantes  Forma  ( )Armazém  ( )Armazém  as   imples e impo  as   imples e impo  as   imples e impo  as   imples e impo	Telefone de C  au Jogo de Bola, 83  85  20,00  201-500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  19,23  201-500 metros  19,23  201-500 metros  inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio x ( ) irregular Idade Aparente litas fises issed sen ontato: Tipo de Negócio.	Fator Transcription (021) 2239-	Oferta Ad Observi  Oferta Ad Observi	Inclinade some series and series are series and series and series and series are series are series and series are series and series are seri	Aluguel O metros o Acima de 10% 1297,87  Aluguel O metros o Acima de 10% 1297,87	
ontato (imobiliário dereço: dade: ea do imóvel (m' sior solicitado (Ri stância do imovel de la colicitado (Ri stância do imovel de la colicitado (Ri stância do imovel de la colicitado (Ri stância do imovel (m' stância do	a a b b c d d AlCorretorifination of commercial significant significant of commercial significant significan	imples Proprietário):   x  x  e da Região: { Innovarial ( )Rural ( }  Novo - Entre novo e regular - Regular - Regular (- reparos amples - Romaningua ( ) Innovarial ( ) Rural ( }  e da Região: { Innovarial ( ) Rural ( }	1.700,00  0 - 100 metros (na mesma rus)  Plano  Meio de quadra  Tipo Construç  Conservação (as:  x  MANSION HOUSE E  1.000,00  0 - 100 metros (na mesma rus)  Plano  Meio de quadra  Tipo Construç	Valorim' (R  Valorim' (R  Ac: ( )Apartar "X")  b  Valorim' (R  c  c  d  d  valorim' (R  c  d  d  d  c  d  d  d  valorim' (R  d  d  d  d  d  d  d  d  d  d  d  d  d	Alves Espingarde  MOSTRA 03  Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simpli  MOSTRA 04  Rio de Janeiro  Si: 101-200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simpli  101-200 metros Inclinado (5%) Esquine  - Reparos simpli  101-200 metros Inclinado (5%) Esquine	Forma  ( )Armazém  ss imples e importantes e s IARIOS LTDA  Lade  Forma ( )Armazém	Telefone de C  ua Jogo da Bola, 83  85  20,00  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa  ritantes  101 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  102 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  201 - 500 metros Inclinado (5-10%) to do terreno (x) Regular  ( )Prédio ( ) Casa	Tipo de Negócio x ( ) irregular Idade Aparente litas fises issed sen ontato: Tipo de Negócio.	Fator Transcription (021) 2239-	Oferta Ad Observir	Inclinade some series and series are series and series and series and series are series are series and series are series and series are seri	Aluguel O metros o Acima de 10% 1297,87  Aluguel O metros o Acima de 10% 1297,87	







		AMOSTRA 05											
Endereço:						Ru	a Sacadura Cabral						
Cidade:					Rio de Janeiro				Esta	ido:		RJ	
Área do imóvel (m	ı²):						70		l				
Valor solicitado (F	R\$):		1.700,00	Valor/m² (R	\$):		24,29	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóv Avaliando:	'el		0 - 100 metros		101 - 200		201 - 500 metros	×		Acir	na de 500 m	netros	
Topografia do ter	reno:		(na mesma rua) Plano	x	metros Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado A	cima de 10%	
Localização do te	rreno em		Meio de quadra	x	Esquina	Format	o do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	sposição:		1297,87	
		e da Região: ( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construç	ão: ( )Apar			( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente					30
			Conservação (ass	sinalar "X")						Observaç	ões		
	a	- Novo	x	е	- Reparos simple	es							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s	simples e impo	tantes						
	С	- Regular		g	- Reparos impor	tantes		https://www.sivareal.com.br/imove//sala-comercial-saude-zona-central-rio-de-janeiro-70m2-alugue 77955/18/7t=ranking-overall_default					<u>+10-</u>
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos is	mportantes e s	/ valor						
Contato (Imobilián	ia/Corretor/		Toiler Er	npreendimen	tos Comerciais Lt	da	Telefone de C	ontato:	(021) 2235-	4737			
				A	MOSTRA 06								
Endereço:							Rua Orestes						
Cidade:					Rio de Janeiro			Estado: RJ					
Área do imóvel (m	ı²):						80						
Valor solicitado (F	R\$):		2.400,00	Valor/m² (R	\$):		30,00	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóv Avaliando:	'el		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x		Acir	na de 500 m	netros	
Topografia do ter	reno:	х	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado A	cima de 10%	
Localização do te relação a rua:	rreno em	x	Meio de quadra		Esquina	Format	o do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	sposição:		1297,87	
Uso P		e da Região: ( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construçã	io: ( )Aparti	amento ( x )Sala	ı ( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):				25
			Conservação (ass	sinalar "X")						Observaç	ões		
	a	- Novo	x	е	- Reparos simple	es							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s	simples e impo	tantes	https://www.zapimoveis.co	m.br/oferta/aluquel	+conjunto-comerci	al-sala+santo-cris	sto+centro+rio-de-ianeiro+ri+l	80m2/ID-
	с	- Regular		g	- Reparos impor	tantes			1381290	4/?paginaoferta=4	8_zt=rpsp%3av2	sto+centro+rio-de-janeiro+rj+l	
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos i	mportantes e s	valor						
Contato (Imobiliár	ia/Corretor/	Proprietário):		SERGIO CAST	RO IMÓVEIS		Telefone de Co	entato:	(21) 2272-44	122			
				A	MOSTRA 07								
Endereço:						Aveni	da Professor Pereira Reis						
Cidade:					Rio de Janeiro				Esta	ido:		RJ	_
Área do imóvel (m	)²);						61						
Valor solicitado (F			2.200.00	Valor/m² (R	\$):			Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóv	-		0 - 100 metros	(1)	101 - 200		201 - 500 metros	x			na de 500 m		
Avaliando: Topografia do terr	reno:	x	(na mesma rua) Plano		metros Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		L	7,611		cima de 10%	_
Localização do te			Meio de quadra	×	Esquina	Format		( ) Irregular	Fator Tran	sposicão:			
		e da Região:		^				( ) Irregular Fator Transposição: 1297,87					
		( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construç	ão: ( )Apart	amento (x)Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	a Idade Aparente (em anos):				30	
			Conservação (ass	sinalar "X")						Observaç	ões		
	a	- Novo	x	е	- Reparos simple	es							
	b	- Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes				https://www.zapimoveis.com.brigferta/allyquel+conymto-comercial-sala+santo-cristo+centro+rip-fie-ianaim+ri+61m/2/li					61m2/ID-
c - Regular				g	- Reparos impor	https://www.zapimoveis.com.briofertalabuquele.conjurto-comercial-salas-sarto-cristo-t-centro-rio-de-janeiro-rij-51m2/li 18647046/?paginaoferta=16&_xt=rpsp%3as/2					_		
- Entre regular e rena				-		tantoo							
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos i		/ valor						





				A	MOSTRA 08								
Endereço:						Aveni	da Professor Pereira Reis						
Cidade:					Rio de Janeiro	711011	au i i o i o i o i o i o i o i o i o i o		Esta	ido:		RJ	
Área do imóvel (m²	1.				Tito de dallello		84		2010			110	
Valor solicitado (R			3 600 00	Valor/m² (R	¢1·			Tipo de Negócio:		Oferta	v	Aluguel	
Distância do Imóve			0 - 100 metros	valoriii (ic	101 - 200		201 - 500 metros	x			na de 500 n		
Avaliando: Topografia do terra	eno:	×	(na mesma rua) Plano		metros Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	^		Acii		Acima de 10%	
Localização do ter		^	Meio de quadra	V	Esquina	Format		( ) Irregular	Eator Tran	enceicão:	Ilicilliado A		
relação a rua: Uso Pr	edominant	e da Região:	meio de quadra	^	Laquina	Forma	o do terreno (x) Negular	( ) megular	egular Fator Transposição: 1297,87				
( )Residencial ( x	)Comercial )Misto	()Industrial ()Rural (	Tipo Construçã	io: ( )Apart	amento ( x )Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):			20	
			Conservação (assinalar "X")							Observaç	;ões		
	a	- Novo	×	е	- Reparos simple	es							
	b	- Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes						+conjunto-comerc	ial-sala+santo-cri	sto+centro+rio-de-janeiro+rj+84m2/ID	
	С	- Regular		https://www.zagimoveis.com/bride/alta/blouels-conjunts-commercial-salat-santo-contex-centre  g - Reparos importantes									
	d	- Entre regular e reparos simples	e reparos h - Entre reparos importantes e s/ valor										
Contato (Imobiliári	a/Corretor/	Proprietário):	L	JIS CARLOS FE	RREIRA LOPES		Telefone de Co	ontato:	(21) 3596-50	103			
				A	MOSTRA 09								
Endereço:							Rua Equador						
Cidade:					Rio de Janeiro				Esta	ido:		RJ	
Área do imóvel (m²	):						54						
Valor solicitado (R	\$):		680,00	Valor/m² (R	\$):		12,59	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóve Avaliando:	el		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x		Acir	ma de 500 n	netros	
Topografia do terr	eno:	х	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado A	Acima de 10%	
Localização do ter relação a rua:	reno em	x	Meio de quadra		Esquina	Format	o do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	sposição:		1297,87	
		e da Região: ( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construçã	io: ( )Aparta	amento ( x )Sala	ı ( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):			4	
			Conservação (ass	sinalar "X")				Observações					
	a	- Novo	x	е	- Reparos simple	es							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos s	simples e impo	rtantes	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/al/guel+conjunto-comercial-sala+santo-cristo+centro+rio-de-janeiro-					
	с	- Regular		g	- Reparos impor	tantes			1515311	2/?paginaoferta=1	/&_zt=rpsp%3a	2	
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos i	mportantes e s	/ valor						
Contato (Imobiliári	a/Corretor/	Proprietário):	PIN	ICIARA IMÓVI	EIS EXCLUSIVOS		Telefone de Co	ontato:	(21) 3811-13	169			
				A	MOSTRA 10								
Endereço:							Avenida Rio Branco						
Cidade:					Rio de Janeiro				Esta	ido:		RJ	
Área do imóvel (m²	):						70						
Valor solicitado (R	\$):		1.600,00	Valor/m² (R	\$):		22,86	Tipo de Negócio:		Oferta	х	Aluguel	
Distância do Imóve Avaliando:	el		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x		Acir	ma de 500 n	netros	
Topografia do terr	eno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado A	Acima de 10%	
Localização do ter relação a rua:	reno em	×	Meio de quadra		Esquina	Format	o do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	sposição:		1297,87	
Uso Pr		e da Região: ( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construç	ão: ( )Apar	tamento (x)Sala	( )Armazém	( )Prédio ( ) Casa	Idade Aparente	(em anos):			30	
			Conservação (assinalar "X")					Observações					
	a	- Novo	x e - Reparos simple:			es							
	- Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes										
	c	- Regular		g - Reparos importantes				https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-avenida-rio-branco-locacao-centro-2920911244.html					
	d	- Entre regular e reparos		h - Entre reparos importantes e s/ valor									
		simples	RIO ANTIGO IMÓVEIS Telefone de Contato: (21) 2263-1533										
Contato (Imobiliári	a/Corretor/			RIO ANTIGO	IMÓVEIS		Telefone de Co	ontato:	(21) 2263-15	i33			









	AMOSTRA 14												
Endereço:													
Cidade:					Rio de Janeiro				Esta	do:		RJ	
Área do imóvel (m	²):												
Valor solicitado (R	\$):			Valor/m² (R	\$):		#DIV/0!	Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóve Avaliando:	el		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros				
Topografia do terr	eno:		Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%			
Localização do ter relação a rua:	reno em		Meio de quadra		Esquina	Format	o do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	sposição:		1297,87	
		te da Região: il ( )Industrial ( )Rural (	Tipo Construçã	io: ( )Aparta	amento ( )Sala	( )Armazém	( )Prédio (x) Casa	Idade Aparente (em anos):				45	
			Conservação (as	sinalar "X")						Observa	ções		
	а	- Novo		е	- Reparos simpl	es							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos	simples e impo	rtantes	1					
	с	- Regular		g	- Reparos impor	tantes		1					
	d	- Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor				1					
Contato (Imobiliári	a/Corretor/		Telefone de Contato:										
				A	MOSTRA 15								
Endereço:													
Cidade:					Rio de Janeiro				Esta	do:		RJ	
Área do imóvel (m	²):								'				
Valor solicitado (R	\$):		Valor/m² (R\$):			#DIV/0!			Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóve Avaliando:	el		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros		etros		
Topografia do terr	eno:		Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado A	cima de 10%	
Localização do ter relação a rua:	reno em		Meio de quadra		Esquina	Format	o do terreno (x) Regular	( ) Irregular	Fator Tran	sposição:		1297,87	
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												
	b - Entre novo e regular f - Entre reparos simples e importantes		rtantes										
	С	- Regular		g	- Reparos importantes			1					
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor			1					
Contato (Imobiliári	ia/Corretor/		Telefone de Contato:										





# ANEXO 7 - MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

	HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																	
	DADOS DO AVALIANDO																	
Área do Imóvel (m²)	63,00	F topografia	1,00	F transposição	1.297,87	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	35	Estado de Conservação	f	Fator K	0,3620			
		ELEMENTOS CO	OMPARATIVOS				Fca		Ftop	Ft	Fe			В	ENFEITORI	AS		
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\$ 700,00	60,00	1,00	R\$ 11,67	0,250	4,76%	0,99	0,95	1,00	1.297,87	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	0,2
2	R\$ 1.200,00	50,00	1,00	R\$ 24,00	0,250	20,63%	0,94	0,79	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	е	0,5120	0,2
3	R\$ 1.700,00	85,00	1,00	R\$ 20,00	0,125	34,92%	1,04	1,35	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	е	0,5120	0,2
4	R\$ 1.000,00	52,00	1,00	R\$ 19,23	0,250	17,46%	0,95	0,83	0,90	1.297,87	1,10	60	30	360	50	е	0,5120	0,2
5	R\$ 1.700,00	70,00	1,00	R\$ 24,29	0,250	11,11%	1,03	1,11	0,90	1.297,87	1,10	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
6	R\$ 2.400,00	80,00	1,00	R\$ 30,00	0,250	26,98%	1,06	1,27	1,00	1.297,87	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
7	R\$ 2.200,00	61,00	1,00	R\$ 36,07	0,250	3,17%	0,99	0,97	1,00	1.297,87	1,10	60	30	360	50	е	0,5120	0,2
8	R\$ 3.600,00	84,00	1,00	R\$ 42,86	0,125	33,33%	1,04	1,33	1,00	1.297,87	1,10	60	20	480	33	е	0,6390	0,2
9	R\$ 680,00	54,00	1,00	R\$ 12,59	0,250	14,29%	0,96	0,86	1,00	1.297,87	1,00	60	45	180	75	е	0,2815	0,2
10	R\$ 1.600,00	70,00	1,00	R\$ 22,86	0,250	11,11%	1,03	1,11	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	е	0,5120	0,2
11	R\$ 1.415,00	66,00	1,00	R\$ 21,44	0,250	4,76%	1,01	1,05	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	1,2
12	R\$ 900,00	47,00	1,00	R\$ 19,15	0,250	25,40%	0,93	0,75	1,00	1.297,87	1,10	60	45	180	75	е	0,2815	2,2

	RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO									
Am.	Valor Unitário (m²)	lmóvel	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unita (m²)	
1	R\$	11,67	0,99	1,00	1,00	1,58	1,00	1,57	R\$	18,26
2	R\$	24,00	0,94	1,00	1,00	0,71	1,00	0,65	R\$	15,62
3	R\$	20,00	1,04	1,00	1,00	0,71	1,00	0,75	R\$	14,90
4	R\$	19,23	0,95	1,11	0,91	0,71	1,00	0,68	R\$	13,08
5	R\$	24,29	1,03	1,11	0,91	0,71	1,00	0,75	R\$	18,31
6	R\$	30,00	1,06	1,00	1,00	0,63	1,00	0,69	R\$	20,62
7	R\$	36,07	0,99	1,00	0,91	0,71	1,00	0,61	R\$	21,93
8	R\$	42.86	1.04	1.00	0.91	0.57	1,00	0.51	R\$	21,95
9	R\$	12,59	0.96	1.00	1,00	1,29	1,00	1,25	R\$	15,72
10	R\$	22,86	1.03	1.00	1.00	0.71	1,00	0.73	R\$	16,77
11	R\$	21.44	1.01	1.00	1.00	0.71	1.00	0.72	R\$	15,41
12	R\$	19,15	0,93	1,00	0,91	1,29	1,00	1,12	R\$	21,53

TRATAMENTO ESTATÍSTICO									
Saneamento	das A		Valor Uni Saneado						
N° Elementos		12	R\$		18,26				
Somatório	R\$	214,11	R\$		15,62				
Média aritmética	R\$	17,84	R\$		14,90				
Limite superior (+30 %)	R\$	23,20	R\$		13,08				
Limite inferior (-30 %)	R\$	12,49	R\$		18,31				
			R\$		20,62				
			R\$		21,93				
			R\$		21,95				
			R\$		15,72				
			R\$		16,77				
			R\$		15,41				
			R\$		21,53				







MÉDIAS SANEADAS								
N' Elementos Saneados:	12							
Média	R\$	17,84	média saneada					
lim sup.	R\$	23,19	lim superior					
lim inf.	R\$	12,49	lim inferior					
DestPad		3,06	destio padrão					

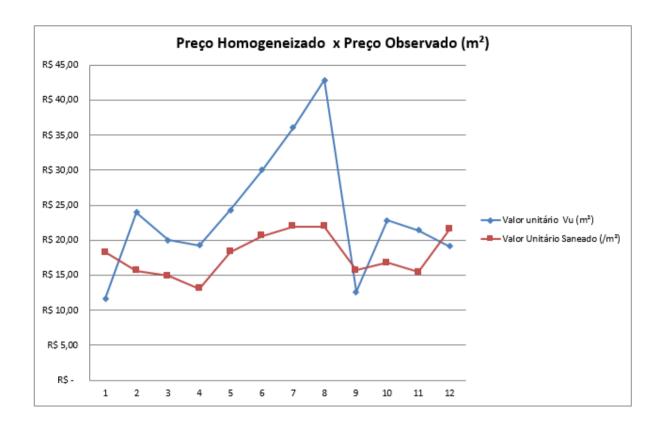
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Desvio Padrão		8,99		3,06				
Média	R\$	23,68	R\$	17,84				
Coeficiente de Variação		37,95%		17,162				

YALOR DE ALUGUEL								
Área (m²)	٧a	lor/m'	Valor do Imóvel (R\$)					
63,00	R\$	17,84	R\$	1.123,92				

	nitário Vu m²)		r Unitário ado (/m²)
R\$	11,67	R\$	18,26
R\$	24,00	R\$	15,62
R\$	20,00	R\$	14,90
R\$	19,23	R\$	13,08
R\$	24,29	R\$	18,31
R\$	30,00	R\$	20,62
R\$	36,07	R\$	21,93
R\$	42,86	R\$	21,95
R\$	12,59	R\$	15,72
R\$	22,86	R\$	16,77
R\$	21,44	R\$	15,41
R\$	19,15	R\$	21,53











## **ANEXO 8 DOCUMENTOS DO IMÓVEL**

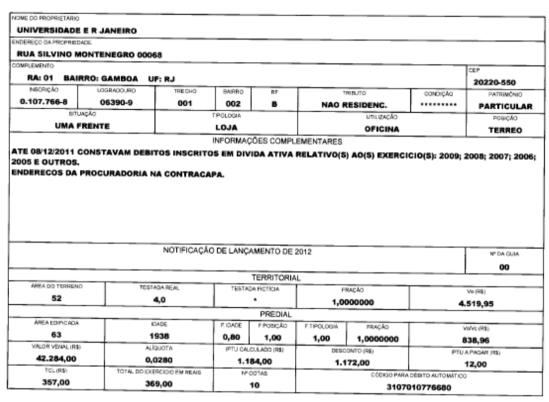
IPTU 2012 - 2ª Via: Cota Única

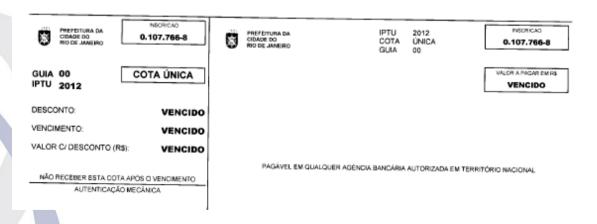
Página 1 de 1



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

0.107.766-8





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

**ControlGroup** 





### REGISTRO GERAL

89.090

01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL SERVIÇO DEGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO DE CARTILLO DE SERVIÇO DE CARTILLO DE SERVIÇO DE CONTROL DE CONTRO

As: Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Prédio situado na Rua Silvino Montenegro nº 68 e dominio útil do respectivo terreno, que mede: 4,40m de largura na frente, por 11,90m de extensão, estreitando-se gradativamente até terminar na linha dos fundos em 1,00m e confronta a direita com o prédio nº 70 de Raul Michel Tuim, a esquerda com o prédio nº 66 da Esso Brasileira de Petróleo, ambos da mesma Rua Silvino Montenegro e nos fundos com uma pedreira. Inscrito no FRE sob o nº 0.107.766-8, C.L 06.390-9. PROPRIETÁRIO: CARLOS PINHEIRO DE CARVALHO, viúvo. TÍTULO AQUISITIVO: Livro 3-CP, sob o nº de ordem 33.963, fl. 227, em 06.05.1964, figurando como transmitente o Espólio de Adelina da Cunha Carvalho e servindo de título a carta de adjudicação expedida em 28.02.1964, pelo Juízo de Direito da 2º Vara de Órfãos e Sucessões, 1º Oficio desta cidade, contendo sentença proferida em 10.01.1964. Rio de Janeiro, 3 DE DEZEMBRO DE 2002.

Matricula 05 / 3161

Matricula 6573141

Certifico que a presente é cópia autêntica da reprodução da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art.19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. A presente certidão foi expedida, atendendo solicitação contida no OFÍCIO Nº 145/DPAT/2006, datado de

12/09/2:006, do DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO - UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Rio de janeiro, 18 de setembro de 2.006. O





# ANEXO 9 CROQUI

