

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.**



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).

 Valor 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

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 Planejamento 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
- X. Áreas Sujeitas à 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		x
Energia elétrica domiciliar	x		Recreação	x	
Rede de água / esgoto	x		Agências bancárias	x	
Pavimentação	x		Telefone	x	
Guias e sarjetas	x		Escola / universidade	x	
Coleta de lixo	x		Comércio	x	
Hospital	x		Prestação de serviços	x	
Transporte coletivo	x		Risco de Alagamento		x
Trânsito observado na região:	médio		Padrão Econômico:	médio/alto	

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, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

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

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

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

$$F_{tr} = \left(\frac{I_a}{I_p} \right)$$

I_a : Índice do local onde se situa o avaliando (ou índice fiscal)¹

I_p : 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

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

² 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

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

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

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

19.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)	3
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					10 Total de Pontos

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

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

19.2 GRAU DE PRECISÃO

19.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
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

PRECISÃO		
média	R\$ 17,84	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	3,06	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 1,21	
max	R\$ 19,05	
min	R\$ 16,63	
% em torno da média	13,509	<30%
Enquadrado no Grau III		

20 VALORES

20.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	2.692,29
Área total do imóvel (m²)		63,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(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\$ 144.172,13	

20.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	17,84
Área total do imóvel (m²)		63,00
Intervalo de arbítrio do avaliador		
	(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



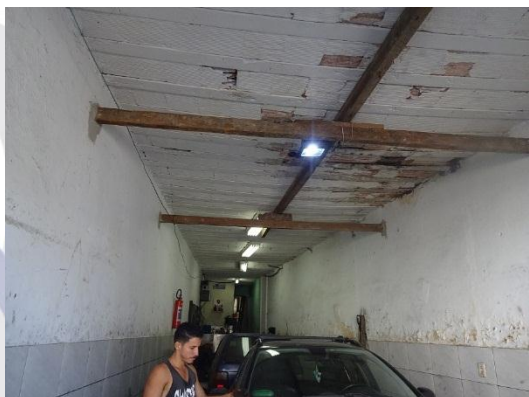
Vista Faixada



Vista Faixada



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



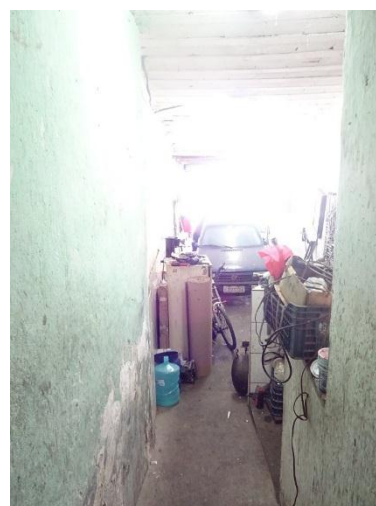
Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna

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



ANEXO 3 DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS																															
AMOSTRA 01																															
Endereço:	Rua do Livramento																														
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ																						
Área do imóvel (m²):	75																														
Valor solicitado (R\$):	170.000,00		Valorim* (R\$):	2.266,67		Tipo de Negócio:	x	Oferta	Vendido																						
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x		201 - 500 metros	Acima de 500 metros																								
Topografia do terreno:	x Plano		Inclinado (5%)	Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%																									
Localização do terreno em relação a rua:	Meio de quadra		x Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1297,87																								
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto																															
Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa																															
Idade Aparente (em anos): 45																															
Conservação (assinalar "X") <table border="1"> <tr> <td>a</td> <td>- Novo</td> <td>x</td> <td>e</td> <td>- Reparos simples</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>- Entre novo e regular</td> <td></td> <td>f</td> <td>- Entre reparos simples e importantes</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>- Regular</td> <td></td> <td>g</td> <td>- Reparos importantes</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td>- Entre regular e reparos simples</td> <td></td> <td>h</td> <td>- Entre reparos importantes e s/ valor</td> </tr> </table>												a	- Novo	x	e	- Reparos simples	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes	c	- Regular		g	- Reparos importantes	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor
a	- Novo	x	e	- Reparos simples																											
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes																											
c	- Regular		g	- Reparos importantes																											
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor																											
Observações https://www.zillow.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-garbus-23312735.html																															
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): Priori Imóveis Telefone de Contato: (21) 35537548																															
AMOSTRA 02																															
Endereço:	Rua Leônido de Albuquerque																														
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ																						
Área do imóvel (m²):	85																														
Valor solicitado (R\$):	350.000,00		Valorim* (R\$):	4.117,65		Tipo de Negócio:	x	Oferta	Vendido																						
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x		201 - 500 metros	Acima de 500 metros																								
Topografia do terreno:	x Plano		Inclinado (5%)	Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%																									
Localização do terreno em relação a rua:	x Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1297,87																								
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto																															
Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa																															
Idade Aparente (em anos): 30																															
Conservação (assinalar "X") <table border="1"> <tr> <td>a</td> <td>- Novo</td> <td>x</td> <td>e</td> <td>- Reparos simples</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>- Entre novo e regular</td> <td></td> <td>f</td> <td>- Entre reparos simples e importantes</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>- Regular</td> <td></td> <td>g</td> <td>- Reparos importantes</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td>- Entre regular e reparos simples</td> <td></td> <td>h</td> <td>- Entre reparos importantes e s/ valor</td> </tr> </table>												a	- Novo	x	e	- Reparos simples	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes	c	- Regular		g	- Reparos importantes	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor
a	- Novo	x	e	- Reparos simples																											
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes																											
c	- Regular		g	- Reparos importantes																											
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor																											
Observações https://www.zillow.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-garbus-23312735.html																															
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): SERGIO CASTRO IMOVEIS Telefone de Contato: (21) 2303-1558																															
AMOSTRA 03																															
Endereço:	Rua Leônido de Albuquerque																														
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ																						
Área do imóvel (m²):	70																														
Valor solicitado (R\$):	350.000,00		Valorim* (R\$):	5.000,00		Tipo de Negócio:	x	Oferta	Vendido																						
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x		201 - 500 metros	Acima de 500 metros																								
Topografia do terreno:	Plano		Inclinado (5%)	x Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%																									
Localização do terreno em relação a rua:	x Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1297,87																								
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto																															
Tipo Construção: () Apartamento () Sala () Armazém () Prédio (x) Casa																															
Idade Aparente (em anos): 5																															
Conservação (assinalar "X") <table border="1"> <tr> <td>a</td> <td>- Novo</td> <td></td> <td>e</td> <td>- Reparos simples</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>- Entre novo e regular</td> <td></td> <td>f</td> <td>- Entre reparos simples e importantes</td> </tr> <tr> <td>x c</td> <td>- Regular</td> <td></td> <td>g</td> <td>- Reparos importantes</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td>- Entre regular e reparos simples</td> <td></td> <td>h</td> <td>- Entre reparos importantes e s/ valor</td> </tr> </table>												a	- Novo		e	- Reparos simples	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes	x c	- Regular		g	- Reparos importantes	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor
a	- Novo		e	- Reparos simples																											
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes																											
x c	- Regular		g	- Reparos importantes																											
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor																											
Observações https://www.zillow.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-garbus-23312735.html																															
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): SERGIO CASTRO IMOVEIS LIMITADA - EPP Telefone de Contato: (021) 2272-4400																															
AMOSTRA 04																															
Endereço:	Rua Sacadura Cabral																														
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ																						
Área do imóvel (m²):	87																														
Valor solicitado (R\$):	650.000,00		Valorim* (R\$):	7.471,26		Tipo de Negócio:	x	Oferta	Vendido																						
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros			201 - 500 metros	x Acima de 500 metros																								
Topografia do terreno:	x Plano		Inclinado (5%)	Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%																									
Localização do terreno em relação a rua:	Meio de quadra		x Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1297,87																								
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto																															
Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa																															
Idade Aparente (em anos): 5																															
Conservação (assinalar "X") <table border="1"> <tr> <td>a</td> <td>- Novo</td> <td></td> <td>e</td> <td>- Reparos simples</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>- Entre novo e regular</td> <td></td> <td>f</td> <td>- Entre reparos simples e importantes</td> </tr> <tr> <td>x c</td> <td>- Regular</td> <td></td> <td>g</td> <td>- Reparos importantes</td> </tr> <tr> <td>d</td> <td>- Entre regular e reparos simples</td> <td></td> <td>h</td> <td>- Entre reparos importantes e s/ valor</td> </tr> </table>												a	- Novo		e	- Reparos simples	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes	x c	- Regular		g	- Reparos importantes	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor
a	- Novo		e	- Reparos simples																											
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes																											
x c	- Regular		g	- Reparos importantes																											
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor																											
Observações https://www.zillow.com.br/propriedades/comercial-a-venda-em-garbus-23312735.html																															
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário): NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA Telefone de Contato: (021) 3559-6700																															

AMOSTRA 05											
Endereço:		Avenida Venezuela,									
Cidade:											
AMOSTRA 08											
Endereço:		Avenida Presidente Vargas									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área		70									
Valor		240.000,00		Valorim² (R\$):		3.428,57		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região:		() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção:		() Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")		a - Novo		x e - Reparos simples		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes		c - Regular	
Contato		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		APSA VENDAS		Telefone de Contato:		(21) 2303-1857					
AMOSTRA 09											
Endereço:		Avenida Presidente Vargas									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área		60									
Valor		230.000,00		Valorim² (R\$):		3.833,33		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região:		() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção:		() Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")		a - Novo		x e - Reparos simples		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes		c - Regular	
Contato		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		BAP ADMINISTRACAO DE BENS		Telefone de Contato:		(21) 4501-2300					
AMOSTRA 10											
Endereço:		Ladeira do Barroso									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área		48									
Valor		180.000,00		Valorim² (R\$):		3.750,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		x		Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região:		() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção:		() Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa		Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")		a - Novo		x e - Reparos simples		b - Entre novo e regular		f - Entre reparos simples e importantes		c - Regular	
Contato		d - Entre regular e reparos simples		h - Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		GRUPO IRMAOS GUIMARAES		Telefone de Contato:		(21) 2303-1834					

AMOSTRA 11											
Endereço:		Rua Pedro Ernesto									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		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		x 201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta/apartamento-1-quarto-penha-central-rio-de-janeiro-rj-50m2-129-878854/?pageId=4&_at=page-12	
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):				Telefone de Contato:							
AMOSTRA 12											
Endereço:		Rua Conselheiro Zacarias									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		46									
Valor solicitado (R\$):		280.000,00		Valor/m² (R\$):		6.086,96		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		x 101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		Plano		x Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		20	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo				e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta/apartamento-1-quarto-penha-central-rio-de-janeiro-rj-46m2-129-8861191/?pageId=4&_at=page-12	
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
x d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):				Telefone de Contato:							
AMOSTRA 13											
Endereço:		Rua Major Daemon									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		60									
Valor solicitado (R\$):		300.000,00		Valor/m² (R\$):		5.000,00		Tipo de Negócio:		x Oferta Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		Plano		x Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")								Observações			
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.zoanet.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-saude-zona-central-rio-de-janeiro-60m2-venta-R\$300000-487863267?_at=landing-overall-adult	
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):				ABSOLUTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA				Telefone de Contato: (021) 2199-3399			

ANEXO 4 - MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

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 COMPARATIVOS							Fca			Ftop	Ft	Fe	BENFEITORIAS					
Amostras	Valor de Mercado	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Expoente	% Expoente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R
1	R\$ 170.000,00	75,00	0,90	R\$ 2.040,00	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\$ 3.705,88	0,125	34,92%	1,04	1,35	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
3	R\$ 350.000,00	70,00	0,90	R\$ 4.500,00	0,250	11,11%	1,03	1,11	0,80	1.297,87	1,00	60	5	660	8	c	0,9330	0,2
4	R\$ 650.000,00	87,00	0,90	R\$ 6.724,14	0,125	38,10%	1,04	1,38	1,00	1.297,87	1,10	60	5	660	8	c	0,9330	0,2
5	R\$ 480.000,00	83,00	0,90	R\$ 5.204,82	0,125	31,75%	1,04	1,32	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	c	0,6090	0,2
6	R\$ 210.000,00	56,00	0,90	R\$ 3.375,00	0,250	11,11%	0,97	0,89	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
7	R\$ 205.000,00	56,00	0,90	R\$ 3.294,64	0,250	11,11%	0,97	0,89	1,00	1.297,87	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
8	R\$ 240.000,00	70,00	0,90	R\$ 3.085,71	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\$ 3.450,00	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\$ 3.375,00	0,250	23,81%	0,93	0,76	0,80	1.297,87	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
11	R\$ 300.000,00	50,00	0,90	R\$ 5.400,00	0,250	20,63%	0,94	0,79	1,00	1.297,87	1,00	60	20	480	33	e	0,6390	0,2
12	R\$ 280.000,00	46,00	0,90	R\$ 5.478,26	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\$ 4.500,00	0,250	4,76%	0,99	0,95	0,90	1.297,87	1,00	60	25	420	41	e	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	Valor 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
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

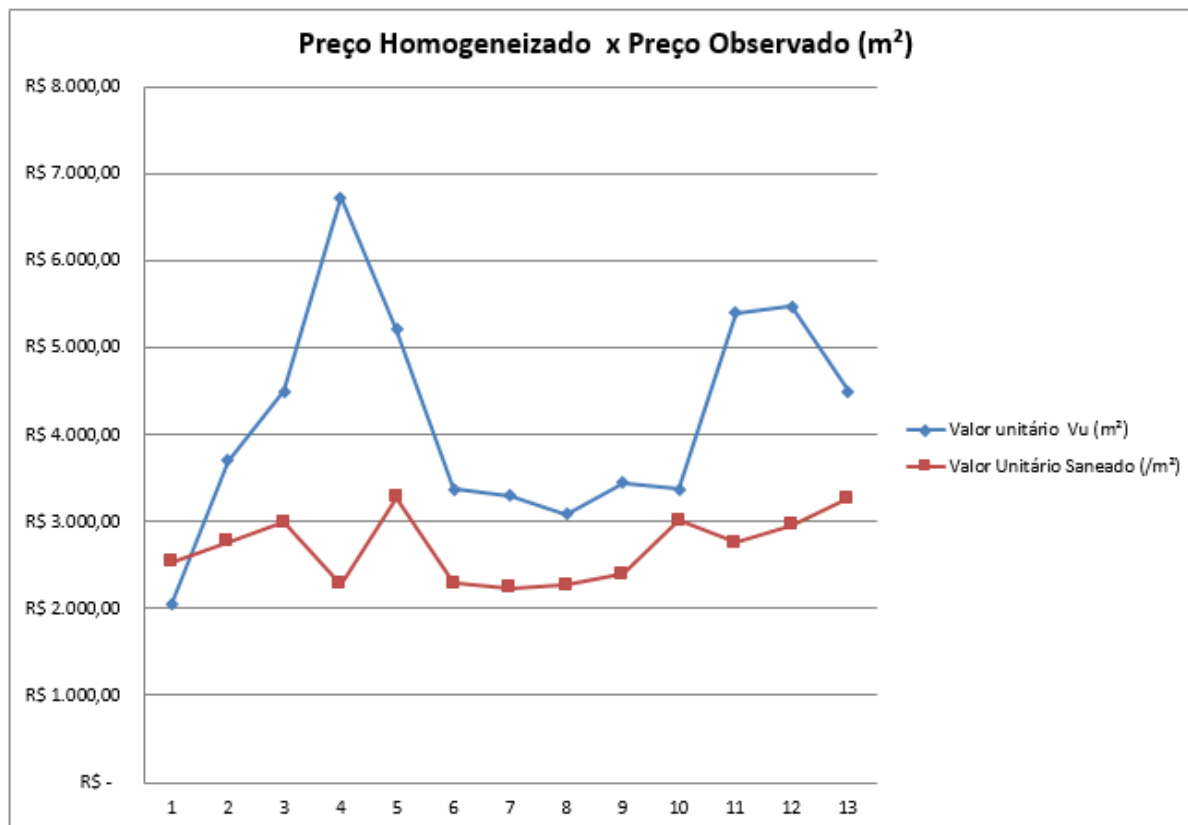
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	13	R\$ 2.528,81
Somatório	R\$ 34.999,80	R\$ 2.761,55
Média aritmética	R\$ 2.692,29	R\$ 2.991,09
Limite superior (+30 %)	R\$ 3.499,98	R\$ 2.274,50
Limite inferior (-30 %)	R\$ 1.884,60	R\$ 3.276,34
		R\$ 2.288,30
		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

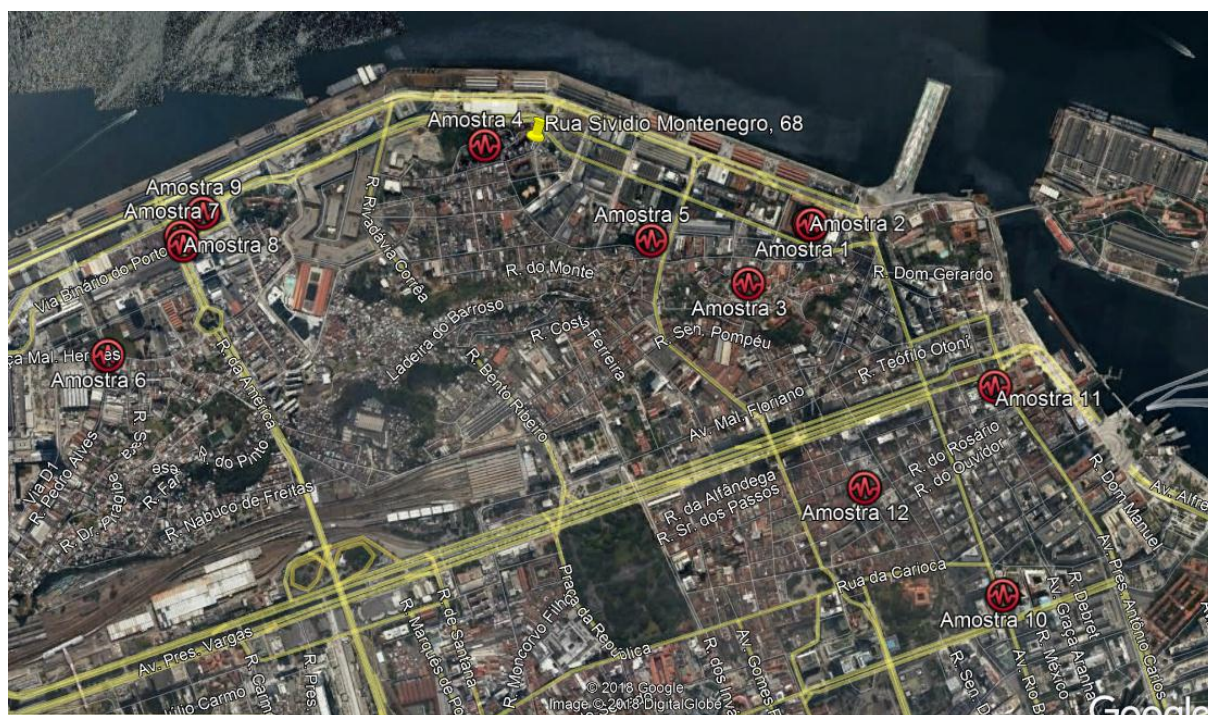
MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	13		
Média	R\$	2.632,23	média saneada
lim sup.	R\$	3.439,38	lim superior
lim inf.	R\$	1.884,60	lim inferior
DesvPad		385,00	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		1275,18	385,00
Média	R\$	4.164,11	R\$ 2.632,23
Coefficiente de Variação		30,62%	14,30%

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
63,00	R\$ 2.632,23	R\$ 163.614,27

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/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 6 - DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 01											
Endereço:	Avenida Venezuela, 27										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	60										
Valor solicitado (R\$):	700,00		Valorim² (R\$):	11,67		Tipo de Negócio:	Oferta		x Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87		
Uso Predominante da Região:	() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa Idade Aparente (em anos): 48										
Conservação (assinalar "X")											
a	- Novo	x	e	- Reparos simples	Observações https://www.zillow.com.br/immobiliarias/comercial/avaliacao-para-central-rio-de-janeiro-50m2-aluguel-R\$700-uf-30730611367_-_controlgroup_ufdefault						
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Cristina Fernandes Alves Espingarda Telefone de Contato: (021) 2516-5516										
AMOSTRA 02											
Endereço:	Avenida Venezuela, 27										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	50										
Valor solicitado (R\$):	1.200,00		Valorim² (R\$):	24,00		Tipo de Negócio:	Oferta		x Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87		
Uso Predominante da Região:	() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa Idade Aparente (em anos): 30										
Conservação (assinalar "X")											
a	- Novo	x	e	- Reparos simples	Observações https://www.zillow.com.br/immobiliarias/comercial/avaliacao-para-central-rio-de-janeiro-50m2-aluguel-R\$1200-uf-30730611367_-_controlgroup_ufdefault						
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Cristina Fernandes Alves Espingarda Telefone de Contato: (021) 2516-5516										
AMOSTRA 03											
Endereço:	Rua Jogo de Bola, 83										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	85										
Valor solicitado (R\$):	1.700,00		Valorim² (R\$):	20,00		Tipo de Negócio:	Oferta		x Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87		
Uso Predominante da Região:	() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa Idade Aparente (em anos): 30										
Conservação (assinalar "X")											
a	- Novo	x	e	- Reparos simples	Observações https://www.zillow.com.br/immobiliarias/comercial/avaliacao-para-central-rio-de-janeiro-50m2-aluguel-R\$1700-uf-30730611367_-_controlgroup_ufdefault						
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	MANSHION HOUSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA Telefone de Contato: (021) 2239-4499										
AMOSTRA 04											
Endereço:	Ladeira Morro da Saúde, 01										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	52										
Valor solicitado (R\$):	1.000,00		Valorim² (R\$):	19,23		Tipo de Negócio:	Oferta		x Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87		
Uso Predominante da Região:	() Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa Idade Aparente (em anos): 30										
Conservação (assinalar "X")											
a	- Novo	x	e	- Reparos simples	Observações https://www.zillow.com.br/immobiliarias/comercial/avaliacao-para-central-rio-de-janeiro-50m2-aluguel-R\$1000-uf-30730611367_-_controlgroup_ufdefault						
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	BOIS ADM DE IMOVEIS LTDA EPP Telefone de Contato: (021) 3231-7770										

AMOSTRA 05											
Endereço:	Rua Sacadura Cabral										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	70										
Valor solicitado (R\$):	1.700,00		Valor/m² (R\$):	24,29		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
Topografia do terreno:	Plano		x	Inclinado (5%)	Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	Meio de quadra		x	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1297,87			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):			30		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo	x	e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-comercial-sala-zona-central-rio-de-janeiro-70m2-aluguel-R\$1700-rl-779667367/?c=seeking_overall_default											
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Toiler Empreendimentos Comerciais Ltda					Telefone de Contato:		(021) 2235-4737			
AMOSTRA 06											
Endereço:	Rua Orestes										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	80										
Valor solicitado (R\$):	2.400,00		Valor/m² (R\$):	30,00		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)	Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1297,87			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):			25		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo	x	e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-comercial-sala-santo-cristo-centro-rio-de-janeiro-80m2-03-13817266/?paginaoferta=18_c=prop%3a2											
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS					Telefone de Contato:		(21) 2272-4422			
AMOSTRA 07											
Endereço:	Avenida Professor Pereira Reis										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	61										
Valor solicitado (R\$):	2.200,00		Valor/m² (R\$):	36,07		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)	Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra	x	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1297,87			
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):			30		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo	x	e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel-comercial-sala-santo-cristo-centro-rio-de-janeiro-61m2-03-13817266/?paginaoferta=18_c=prop%3a2											
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	LUIS CARLOS FERREIRA LOPES					Telefone de Contato:		(21) 3596-5003			

AMOSTRA 08												
Endereço:		Avenida Professor Pereira Reis										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		84										
Valor solicitado (R\$):		3.600,00		Valor/m² (R\$):		42,86		Tipo de Negócio:		Oferta x Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		x Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):				20
Conservação (assinalar "X")								Observações				
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel/conjuntos/comercial/sala+sanita+cozinha+centro+rio-de-janeiro+q=54m2ID:17567390/?paginaefe=17&_dt=psq%3a2		
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes				
c		- Regular				g		- Reparos importantes				
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):				LUIZ CARLOS FERREIRA LOPES				Telefone de Contato: (21) 3596-5003				
AMOSTRA 09												
Endereço:		Rua Equador										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		54										
Valor solicitado (R\$):		680,00		Valor/m² (R\$):		12,59		Tipo de Negócio:		Oferta x Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):				45
Conservação (assinalar "X")								Observações				
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel/conjuntos/comercial/sala+sanita+cozinha+centro+rio-de-janeiro+q=54m2ID:15153112/?paginaefe=17&_dt=psq%3a2		
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes				
c		- Regular				g		- Reparos importantes				
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):				PINCIARA IMÓVEIS EXCLUSIVOS				Telefone de Contato: (21) 3811-1369				
AMOSTRA 10												
Endereço:		Avenida Rio Branco										
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ		
Área do imóvel (m²):		70										
Valor solicitado (R\$):		1.600,00		Valor/m² (R\$):		22,86		Tipo de Negócio:		Oferta x Aluguel		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):				30
Conservação (assinalar "X")								Observações				
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala/comercial/avenida-rio-branco-locacao-centro-2920911244.html		
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes				
c		- Regular				g		- Reparos importantes				
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor				
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):				RIO ANTIGO IMÓVEIS				Telefone de Contato: (21) 2263-1533				

AMOSTRA 11											
Endereço:		RUA DA CANDELÁRIA, 9									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		66									
Valor solicitado (R\$):		1.415,00		Valor/m² (R\$):		21,44		Tipo de Negócio:		Oferta x Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/sala-locacao-centro-rio-de-janeiro-2936203144.html	
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Sergio Castro						Telefone de Contato:		(21) 22724412	
AMOSTRA 12											
Endereço:		LG SAO FRANCISCO DE PAULA 26									
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		47									
Valor solicitado (R\$):		900,00		Valor/m² (R\$):		19,15		Tipo de Negócio:		Oferta x Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		x Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		45	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		x		e		- Reparos simples		https://www.imoveleeb.com.br/propriedades/comercial-para-aluguel-no-centro-2938750562.html	
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		APSA LOCAÇÃO RJ						Telefone de Contato:		(21) 3233-3000	
AMOSTRA 13											
Endereço:											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):											
Valor solicitado (R\$):				Valor/m² (R\$):		#DI/V/I		Tipo de Negócio:		Oferta x Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros				Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto				Tipo Construção: () Apartamento () Sala () Armazém () Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo				e		- Reparos simples			
b		- Entre novo e regular				f		- Entre reparos simples e importantes			
c		- Regular				g		- Reparos importantes			
d		- Entre regular e reparos simples				h		- Entre reparos importantes e s/ valor			
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):											
		Telefone de Contato:									

AMOSTRA 14											
Endereço:											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):											
Valor solicitado (R\$):		Valor/m² (R\$):		#DIV/0!		Tipo de Negócio:		Oferta		x Aluguel	
Distância do imóvel Avallando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1297,87	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento () Sala () Armazém () Prédio (x) Casa				Idade Aparente (em anos):				45	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a		- Novo		e		- Reparos simples					
b		- Entre novo e regular		f		- Entre reparos simples e importantes					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Telefone de Contato:									
AMOSTRA 15											
Endereço:											
Cidade:		Rio de Janeiro						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):											
Valor solicitado (R\$):		Valor/m² (R\$):		#DIV/0!		Tipo de Negócio:		Oferta		x Aluguel	
Distância do imóvel Avallando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		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					
c		- Regular		g		- Reparos importantes					
d		- Entre regular e reparos simples		h		- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		Telefone de Contato:									

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 COMPARATIVOS						Fca		Ftop	Ft	Fe	BENFEITORIAS							
Amostras	Valor de aluguel	Área (m²)	Oferta	Valor Unitário Imóvel (m²)	Expoente	% Expoente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina	Vida útil (anos)	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	Estado de Conservação	Fator K	R
1	R\$ 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	e	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	e	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	e	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	e	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	e	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	e	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	e	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	e	0,2815	2,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 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	0,83	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\$ 16,72
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

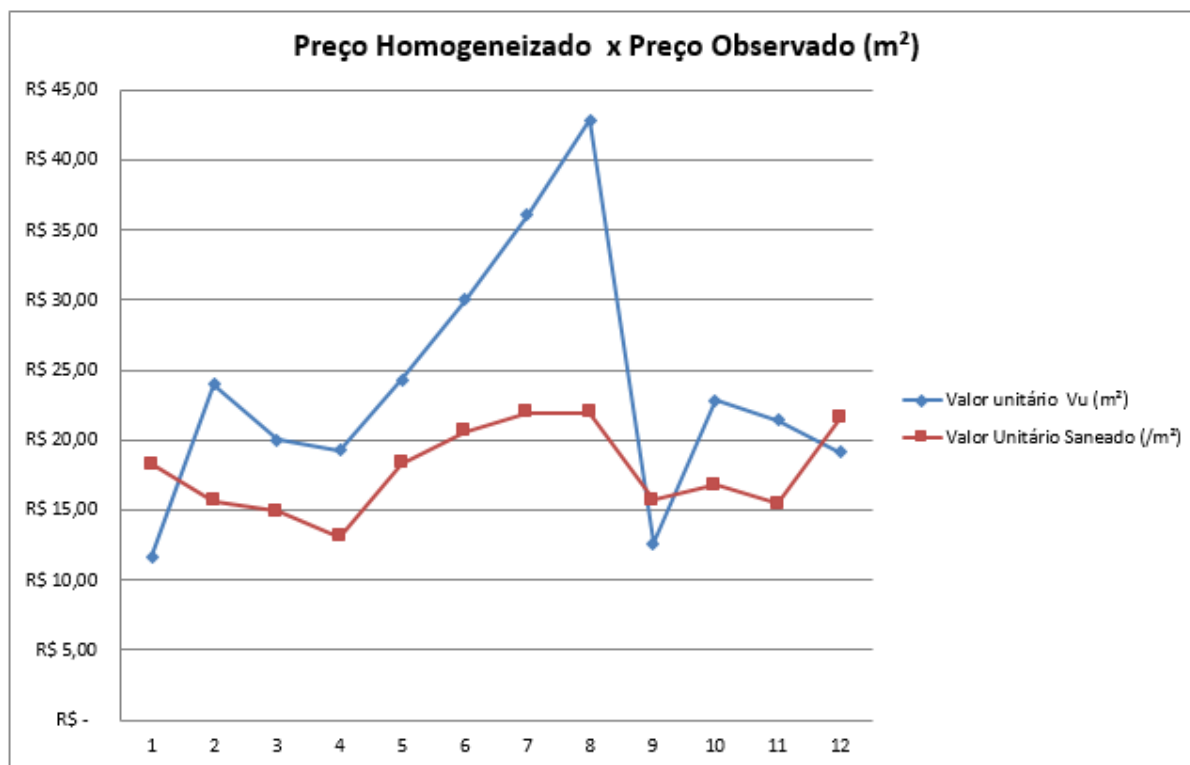
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 18,26
Somatório	R\$ 214,11	R\$ 15,62
Média aritmética	R\$ 17,84	R\$ 14,90
Limite superior (+30 %)	R\$ 23,20	R\$ 13,08
Limite inferior (-30 %)	R\$ 12,49	R\$ 18,31
		R\$ 20,62
		R\$ 21,93
		R\$ 21,95
		R\$ 15,72
		R\$ 16,77
		R\$ 15,41
		R\$ 21,53

MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	17,84	média saneada
lim sup.	R\$	23,19	lim superior
lim inf.	R\$	12,49	lim inferior
DesvPad		3,06	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		8,39	3,06
Média	R\$	23,68	R\$ 17,84
Coefficiente de Variação		37,95%	17,16%

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
63,00	R\$ 17,84	R\$ 1.123,92

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/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

INSCRIÇÃO
0.107.766-8

NOME DO PROPRIETÁRIO UNIVERSIDADE E R JANEIRO							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA SILVINO MONTENEGRO 00068							
COMPLEMENTO RA: 01 BAIRRO: GAMBOA UF: RJ							CEP 20220-550
INSCRIÇÃO 0.107.766-8	LOGRADOURO 06390-9	TRECHO 001	BAIRRO 002	RF B	TRIBUTO NAO RESIDENC.	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO UMA FRENTE		TIPOLOGIA LOJA		UTILIZAÇÃO OFICINA		POSIÇÃO TERREO	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES ATE 08/12/2011 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCÍCIO(S): 2009; 2008; 2007; 2006; 2005 E OUTROS. ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 52	TESTADA REAL 4,0	TESTADA FICTICIA *	FRAÇÃO 1,00000000		V ₀ (R\$) 4.519,95		
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 63	IDADE 1938	F. IDADE 0,80	F. POSIÇÃO 1,00	F. TIPOLOGIA 1,00	FRAÇÃO 1,00000000	V ₀ (R\$) 838,96	
VALOR VENAL (R\$) 42.284,00	ALÍQUOTA 0,0280	IPTU CALCULADO (R\$) 1.184,00		DESCONTO (R\$) 1.172,00		IPTU A PAGAR (R\$) 12,00	
TCL (R\$) 357,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 369,00		Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107010776680		

	PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO	INSCRIÇÃO 0.107.766-8
GUIA 00 IPTU 2012		COTA ÚNICA
DESCONTO:	VENCIDO	
VENCIMENTO:	VENCIDO	
VALOR C/ DESCONTO (R\$):	VENCIDO	
NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		



PREFEITURA DA
CIDADE DO
RIO DE JANEIRO

IPTU 2012
COTA ÚNICA
GUIA 00

INSCRIÇÃO
0.107.766-8

VALOR A PAGAR EM R\$
VENCIDO

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
89.090

FICHA
01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
2º Certidão de 22.556-Regim
2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peganha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Prédio situado na Rua Silvino Montenegro nº 68 e domínio 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 2ª Vara de Órfãos e Sucessões, 1º Ofício desta cidade, contendo sentença proferida em 10.01.1964. Rio de Janeiro, 3 DE DEZEMBRO DE 2002.

[Assinatura]
Matrícula 06 / 3141

R-1-89.090- TÍTULO: Adjudicação. **FORMA DO TÍTULO:** Carta de Adjudicação extraída dos autos de inventário dos bens deixados pelo finado Carlos Pinheiro de Carvalho, expedida em 16.11.1999, pelo Juízo de Direito da 9ª Vara de Órfãos e Sucessões desta cidade, contendo sentença proferida em 24.06.1999, protocolada sob o nº 337.092, em 17.09.2002. **VALOR:** CZ\$ 300.000,00. **TRANSMITENTE:** Espólio de Carlos Pinheiro de Carvalho. **ADQUIRENTE:** Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ, com sede nesta cidade na Rua São Francisco Xavier nº 524, CNPJ nº 33.540.014/0001-57. Rio de Janeiro, 3 DE DEZEMBRO DE 2002.

[Assinatura]
Matrícula 06 / 3141

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 OFICIAL, *[Assinatura]*

ANEXO 9 CROQUI

