



ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2018

Laudo de Avaliação

Av. Ministro Edgard Romero, 7-7A
Bairro Madureira

Universidade do Estado do Rio
de Janeiro - UERJ

Projeto: 069-001-2015

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

Novembro de 2018

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

Uma empresa

ControlGroup



Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na
Av. Ministro Edgard Romero, 7 - 7A - Bairro Madureira
Rio de Janeiro

São Paulo, 09 de novembro de 2018.

São Paulo, 09 de outubro 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 e 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\$ 839.698,86 (Oitocentos e trinta e nove mil seiscentos e noventa e oito reais e oitenta e seis centavos)

 Valor de Aluguel mensal:

R\$ 3.448,44 (três mil quatrocentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos)

Atenciosamente,

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: Localizado na Av. Ministro Edgard Romero, 7-7A - Bairro Madureira - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 186,00 m².

DATA DA VISTORIA: 29/10/2018.

PROPRIETÁRIO: José Gorra Ubaid.

METODOLOGIA UTILIZADA: Método Comparativo Direto de Mercado

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

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

1. OBJETIVO

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

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

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

A data base do relatório é outubro -18

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Madureira é um bairro do da Zona Norte do município do Rio de Janeiro. A população é basicamente de classe média , incluindo algumas comunidades carentes (favelas). Mas os destaques ficam por conta de uma imensa amplitude de linhas de ônibus e sua variedade de estabelecimentos comerciais, sendo o segundo pólo comercial e econômico da cidade e o maior do subúrbio. O bairro é famoso por ser sede das escolas de samba Império Serrano e Portela . O bairro faz divisa com Oswaldo Cruz, Turiaçu, Vaz Lobo, Cavalcanti, Engenheiro Leal, Cascadura e Campinho , e tem cerca de 50 mil habitantes de acordo com IBGE 2010.

É um bairro fundamental para a economia do Município, pois sendo um bairro central, representa passagem para inúmeros bairros da zona Norte, Oeste e da própria Baixada Fluminense. Isso se confirma na quantidade de linhas de ônibus, que só fica atrás do número encontrado no Centro da Cidade do Rio de Janeiro, com a vantagem de não ser base de ponto final.

A força do comércio também é algo importante, sendo o segundo polo do Município. Madureira é um centro comercial que possui vários estabelecimentos, dentre os quais destaca-se um cuja história se confunde com a do próprio bairro: o Mercado de Madureira, no início uma grande quitanda de hortifrutigranjeiros. As origens do assim chamado "Mercadão" remontam à República Velha, quando em 1914 foi inaugurado o Mercado de Madureira, ponto de venda de produtos agrícolas que mudou de sede em 1916 e passou por uma ampliação em 1929. No ano de 1959, o Presidente Juscelino Kubitschek inaugurou o novo Mercado de Madureira, no local onde se encontra até hoje (Avenida Ministro Edgard Romero).

3.3 ZONEAMENTO

- I. Macrozona de Ocupação= Urbana Incentivada
- II. Hipsômetria (m) = 5,01 – 50
- III. Área Protegida = Área de Proteção de Ambiente Cultural (APARU)
- IV. Regiões Administrativas = Madureira (15) – área de planejamento 3
- V. Região de Planejamento = 3.3 Urbana Incentivada
- VI. Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana / Favelas (2008) / Campo Antrópico.
- VII. Rede Estruturado Viário = Rodovia Arterial Principal / Ferrovia / Centro Bairros
- VIII. Limites Administrativos = 3.3 Área de Planejamento 3
- IX. Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona Incentivada
- X. Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) = Favelas e Loteamentos irregulares declarados áreas de especial interesse social (AEIS)

- XI. Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Adensamento populacional e das construções na macrozona incentivada / maior intensidade de adensamento nas vias principais da Zona Norte e Jacarepaguá, na macrozona incentivada.
- XII. Meio Ambiente (propostas e programas) = 1-Cobertura vegetal / 01-Programa mutirão reflorestamento
- XIII. Meio Ambiente =
- XIV. Saneamento Ambiental =
- XV. Habitação = Propap III (favelas)
- XVI. Transportes = Corredor expresso de ônibus (BRT) / Intervenções viárias linhas de trem existentes (estações).

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 203063

Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis do 8º Ofício - Estado do Rio de Janeiro.

IPTU: Sim

Croqui/Planta: Sim

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Não foi possível identificar os limites e confrontantes, uma vez que na documentação do imóvel que foi disponibilizada, não possui tais informações.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 186,00 m², sendo este uma loja comercial.

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

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa lisa com pintura, enquanto que o revestimento do piso é de cerâmica, as janelas e as portas são de madeira e o forro é de gesso.

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

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se ocupado por uma loja de vestuário.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 29/10/2018.

Contexto Imobiliário:

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

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

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

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

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

5.2 CÁLCULOS

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

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

Ip: Índice do local onde se situa o elemento pesquisado (ou índice fiscal)²

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

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

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

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

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

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

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

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

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

6.1.2 VALOR DE ALUGUEL

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

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

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

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

6.2 GRAU DE PRECISÃO

6.2.1 VALOR DE MERCADO

PRECISÃO		
média	R\$ 4.514,51	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	10,00	
n	11,00	
t student	1,3722	
desvio padrão	532,18	
raiz de "n"	3,32	
resultado	R\$ 220,18	
max	R\$ 4.734,69	
min	R\$ 4.294,33	
% em torno da média	9,754	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 18,54	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	10,00	
n	11,00	
t student	1,3722	
desvio padrão	3,58	
raiz de "n"	3,32	
resultado	R\$ 1,48	
max	R\$ 20,02	
min	R\$ 17,06	
% em torno da média	15,996	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	4.514,51
Área total do imóvel (m²)		186,00
Intervalo de arbitrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 5.191,69	R\$ 965.653,69
mínimo (-15%)	R\$ 3.837,33	R\$ 713.744,03
Valor Final	R\$ 839.698,86	
Valor máximo	R\$ 965.653,69	
Valor mínimo	R\$ 713.744,03	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	18,54
Área total do imóvel (m²)		186,00
Intervalo de arbitrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 21,32	R\$ 3.965,71
mínimo (-15%)	R\$ 15,76	R\$ 2.931,17
Valor Final	R\$ 3.448,44	
Valor máximo	R\$ 3.965,71	
Valor mínimo	R\$ 2.931,17	

8. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 09 de novembro de 2018.

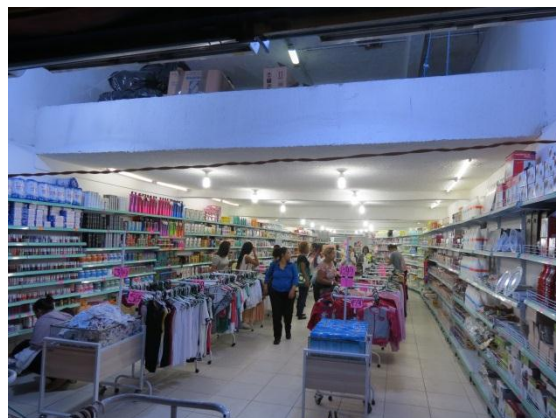
Marcelo F. Carmo
Responsável Técnico
CREA 260502865-8
Diretor/Engenheiro
ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

ANEXO 1

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



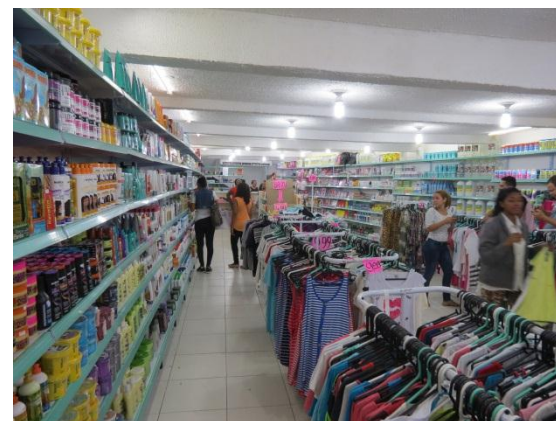
Vista geral do imóvel



Vista da entrada



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista interna



Vista Interna



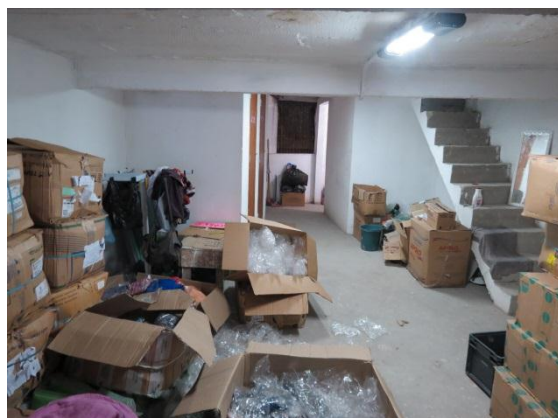
Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Nº 15/39.531

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
RUA DA ALFÂNDEGA, 91 - 4º ANDAR - 20070-001 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 203063	Nº: 01	Lº: 4AR FLS.: 235 Nº: 131460

IMÓVEL: AVENIDA MINISTRO EDGARD ROMERO, LOJAS 5, 5-A, 7, 7-A, , 9, 9-A, 11, 11-A, e PRÉDIO nº 228 sito a RUA CAROLINA MACHADO, PRÉDIO nº 225 sito a RUA DOMINGOS LOPES, PRÉDIO nº 230 pela RUA CAROLINA MACHADO. Metragens descritas e caracterizada, conforme Certidão do 4º Ofício de Imóveis, hoje arquivada, servindo de base para abertura da presente matrícula, assim descreve: **Prédio nº 228 sito a Rua Carolina Machado**, e respectivo terreno na frente: 7,20m e de comprimento 28,80m, fazendo esquina com a Rua Domingos Lopes, **prédio nº 225, sito a Rua Domingos Lopes (já demolido)**, e respectivo terreno medindo de largura na frente 5,30m de comprimento 8,20m. **Prédio nº 230, sito a Rua Carolina Machado**, e respectivo terreno medindo de largura na frente 4,45m e de comprimento 32,40m; consta averbado a margem da Certidão do 4º Ofício, em 18/11/43, o requerimento, pelo qual, o proprietário declarou que os **prédios nº 228 e 230 da Rua Carolina Machado em virtude da revisão de numeração efetuada, passaram a ter os nºs 470 e 472**, da mesma Rua; que o barracão nº 225, da Rua Domingos Lopes **foi demolido** e que no terreno deste e em parte dos prédios acima referidos da Rua Carolina Machado, foi construído um prédio de 4 lojas e 4 sobrados, aos quais foram dados os nºs 219, 219-A, 219-B, 221, 223, 223-A, 225, e 225-A, atualmente em virtude de revisão de numeração nºs 5, 5-A, 7, 7-A, 9, 9-A, 11, e 11-A, com frente para a Estrada Marechal Rangel, antigo trecho da Rua Domingos Lopes, constando ainda averbado em 28/08/78, que a Avenida Ministro Edgard Romero, foi antiga Avenida Marechal Rangel e anteriormente Estrada Marechal Rangel. **PROPRIETÁRIO:** JOSE GORRA UBAID, brasileiro, solteiro, maior, CPF nº 001.323.817-53, residente nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 3AA, fls. 333 sob nº 342 (4º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por partilha nos autos de inventário do espólio de Maria Gorra conforme Formal de Partilha dado e passado em 14/06/1929, contendo sentença de 26/02/1925, registrado em 05/07/1929, cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinatura]*

AV-1-203063- **CONSIGNAÇÃO:** A presente matrícula foi aberta face a unificação das matrículas nºs 32649 e 133215, hoje encerradas. cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinatura]*

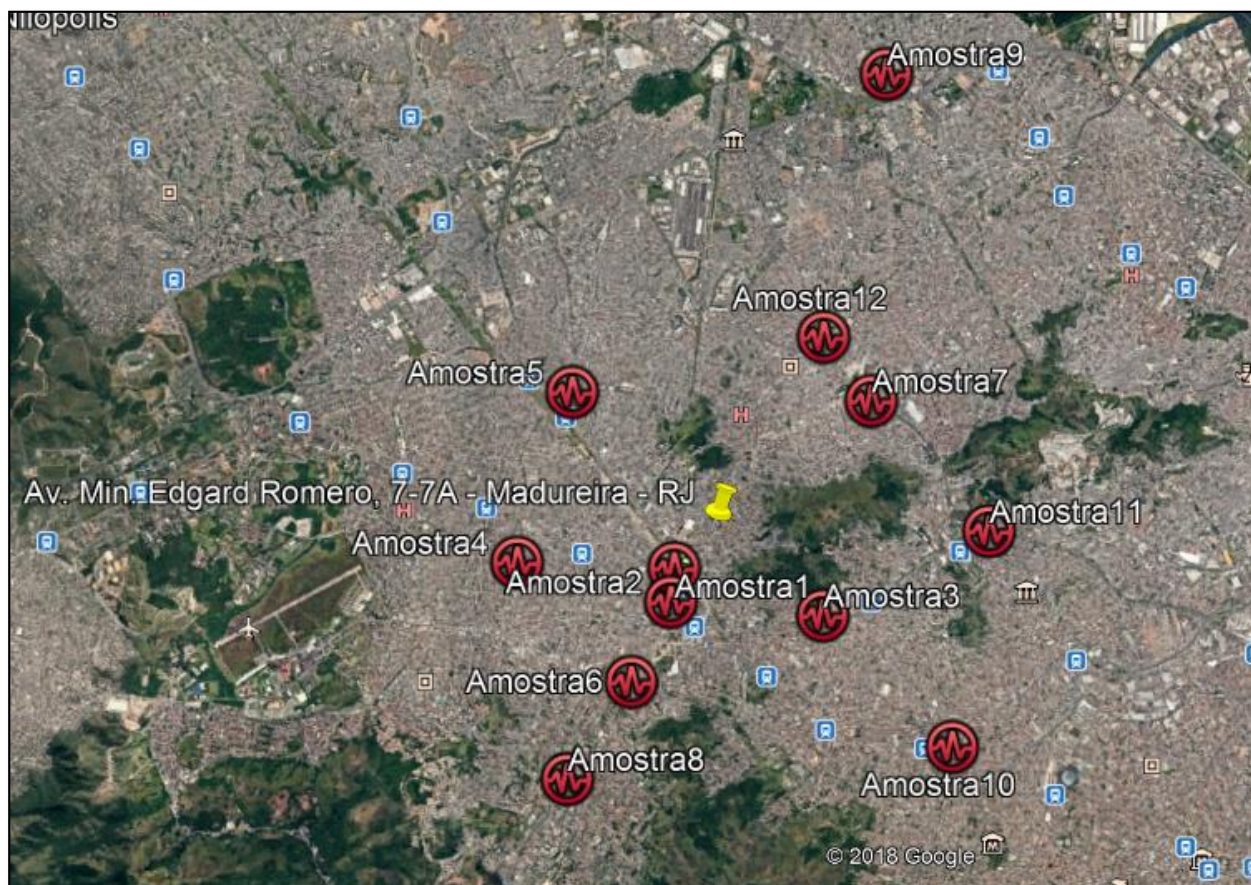
AV-2-203063- **LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A:** O proprietário já qualificado; locou a Bahig Sued, sírio, solteiro, residente nesta cidade, pelo prazo de 9 anos, a começar de 30/04/42 para terminar em 30/04/51. O aluguel mensal é de (750\$000); até 30/06/44, e dessa data em diante, até terminação do prazo será o aluguel mensal de (1.000\$000), disse ainda o outorgante que no caso de venda dos imóveis, se obriga a consignar a existência deste contrato na respectiva escritura afim de obrigar o adquirente a respeitá-lo. As demais cláusulas e condições são as constantes no título, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-1, conforme escritura de 23/04/1942 lavrada em notas da 14ª Circunscrição desta cidade (Lº 22, fls. 35v). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinatura]*

AV-3-203063- **PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE LOCAÇÃO DAS LOJAS 7 e 7-A:** As partes contratantes no R-1 já qualificados; prorrogaram a locação objeto do ato AV-2, por mais 05 anos e 8 meses, que reger-se-á a partir de 01/01/50, para terminar em 31/12/56. O aluguel mensal será de (CR\$ 5.000,00); as demais cláusulas e condições são as constantes do R-1, registro feito em 20/05/1980 no Lº 2BM, fls., 22 sob nº 32649/R-2, conforme escritura de 31/10/1949 lavrada em notas do 2º Ofício desta cidade (Lº 186, fls. 43). cam. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2007. O OFICIAL *[assinatura]*

CONTINUA NO VERSO

ANEXO 3

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE MERCADO



ANEXO 4

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE MERCADO

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS												
AMOSTRA 01												
Endereço:		RUA CAROLINA MACHADO										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		136,00										
Valor solicitado (R\$):		90.000,00		Valor/m² (R\$):		661,76		Tipo de Negócio:		Oferta	☒ x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		☒ x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		☒ x Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)				☐ Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		☒ x Meio de quadra		☐ Esquina		Formato do terreno (x) Regular		☐ Irregular		Fator Transposição:		1.359,28
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		55		
Conservação (assinalar "X")										Observações		
	a	- Novo			e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+136m2/l				
	b	- Entre novo e regular			f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		☒ x	g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples			h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		ROBERTO TELLES										
								Telefone de Contato:		(21) 96731-7822		
AMOSTRA 02												
Endereço:		RUA ALCINDA										
Cidade:		RIO DE JANEIRO							Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		200,00										
Valor solicitado (R\$):		140.000,00		Valor/m² (R\$):		700,00		Tipo de Negócio:		Oferta	☒ x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		☒ x		Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		☒ x Plano		☐ Inclinado (5%)		☐ Inclinado (5-10%)				☐ Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:		☒ x Meio de quadra		☐ Esquina		Formato do terreno (x) Regular		☐ Irregular		Fator Transposição:		1.359,28
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		55		
Conservação (assinalar "X")										Observações		
	a	- Novo			e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+200m2/l				
	b	- Entre novo e regular			f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		☒ x	g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples			h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		JED IMOVEIS										
								Telefone de Contato:		(21) 3283-8567		

AMOSTRA 03											
Endereço:	MADUREIRA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	164,00										
Valor solicitado (R\$):	650.000,00		Valor/m² (R\$):	3.963,41		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.359,28		
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.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-16				
	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):		ALTO ESTILO IMOBILIARIA					Telefone de Contato:		(021) 2595-4909 ou (021) 97626-5853		
AMOSTRA 04											
Endereço:	MADUREIRA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	195,00										
Valor solicitado (R\$):	1.550.000,00		Valor/m² (R\$):	7.948,72		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.359,28		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		2		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-195m2-venda-				
x	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		R SOARES					Telefone de Contato:		(021) 2569-9272 ou (021) 2453-4044		

AMOSTRA 05											
Endereço:	MADUREIRA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	168,00										
Valor solicitado (R\$):	250.000,00		Valor/m² (R\$):	1.488,10		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.359,28		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		50		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-madureira-zona-norte-rio-de-janeiro-com-g				
	b	- Entre novo e regular	x	f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	AG RIO				Telefone de Contato:		(021) 3265-0800 ou (021) 2453-1646				
AMOSTRA 06											
Endereço:	ESTRADA INTERMITENTE MAGALHÃES, CAMPINHO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	195,00										
Valor solicitado (R\$):	1.590.000,00		Valor/m² (R\$):	8.153,85		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.471,65		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		2		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-campinho-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-1				
x	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	MF CONSULTORIA IMOBILIARIA				Telefone de Contato:		(021) 2112-0500 ou (021) 2112-0500				

AMOSTRA 07										
Endereço:	RUA MANUEL MACHADO									
Cidade:	RIO DE JANEIRO						Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	200,00									
Valor solicitado (R\$):	500.000,00		Valor/m² (R\$):	2.500,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1.594,13		
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.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-vaz-lobo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-			
	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):	VIVA REAL				Telefone de Contato:		(021) 96430-8088 ou (021) 96430-8088			
AMOSTRA 08										
Endereço:	QUINTINO BOCAIUVA									
Cidade:	RIO DE JANEIRO						Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	160,00									
Valor solicitado (R\$):	2.790.000,00		Valor/m² (R\$):	17.437,50		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:	1.439,97		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		2		
Conservação (assinalar "X")							Observações			
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-quintino-bocaiuva-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-160m			
x	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes					
	c	- Regular		g	- Reparos importantes					
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	R SOARES				Telefone de Contato:		(021) 2569-9272 ou (021) 2453-4044			

AMOSTRA 09											
Endereço:	QUINTINO BOCAIUVA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	213,00										
Valor solicitado (R\$):	290.000,00		Valor/m² (R\$):	1.361,50		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.439,97		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		50			
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-quintino-bocaiuva-zona-norte-rio-de-janei				
	b	- Entre novo e regular	x	f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	ALTO ESTILO				Telefone de Contato:		(021) 2595-4909 ou (021) 97626-5853				
AMOSTRA 10											
Endereço:	RUA ITIRAPINA,39										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	155,00										
Valor solicitado (R\$):	450.000,00		Valor/m² (R\$):	2.903,23		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.166,72		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		40			
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tomas-coelho-zona-norte-rio-de-janeiro-15				
	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):	ATMA IMOBILIARIA				Telefone de Contato:		(021) 3183-3040 ou (021) 98460-3040				

AMOSTRA 11											
Endereço:	RUA DAS TULIPAS, 500										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	200,00										
Valor solicitado (R\$):	125.000,00		Valor/m² (R\$):	625,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.484,46		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		55		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-vila-valqueire-zona-norte-rio-de-janeiro				
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular	x	g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	VIVA REAL				Telefone de Contato:		(021) 3510-2524 ou (021) 3510-2524				
AMOSTRA 12											
Endereço:	RUA CLARIMUNDO DE MELO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	190,00										
Valor solicitado (R\$):	550.000,00		Valor/m² (R\$):	2.894,74		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.619,22		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		35		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-piedade-zona-norte-rio-de-janeiro-com-				
	b	- Entre novo e regular	x	f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	PISANI				Telefone de Contato:		(021) 3498-6019 ou (021) 96018-4584				

ANEXO 5

MEMORIAL DE CÁLCULO – VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																							
DADOS DO AVALIANDO																							
Área do Imóvel (m²)	186,00		F topografia	1,00		F transposição	1.555,62		F área	1,00		F esquina	1,00		Idade (anos)	25		Estado de Conservação	f	Fator K	0,4720		
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\$	90.000,00	136,00	1,00	R\$ 661,76	0,250	26,88%	0,92		0,73		1,00	1.359,28		1,00		60	55	60	91	g	0,0620	0,2
2	R\$	140.000,00	200,00	1,00	R\$ 700,00	0,250	7,53%	1,02		1,08		1,00	1.359,28		1,00		60	55	60	91	g	0,0620	0,2
3	R\$	650.000,00	164,00	1,00	R\$ 3.963,41	0,250	11,83%	0,97		0,88		1,00	1.359,28		1,00		60	30	360	50	e	0,5120	0,2
4	R\$	1.550.000,00	195,00	1,00	R\$ 7.948,72	0,250	4,84%	1,01		1,05		1,00	1.359,28		1,00		60	2	696	3	b	0,9815	0,2
5	R\$	250.000,00	168,00	1,00	R\$ 1.488,10	0,250	9,68%	0,97		0,90		1,00	1.359,28		1,00		60	50	120	83	f	0,1610	0,2
6	R\$	1.590.000,00	195,00	1,00	R\$ 8.153,85	0,250	4,84%	1,01		1,05		1,00	1.471,65		1,00		60	2	696	3	b	0,9815	0,2
7	R\$	500.000,00	200,00	1,00	R\$ 2.500,00	0,250	7,53%	1,02		1,08		1,00	1.594,13		1,00		60	45	180	75	e	0,2815	0,2
8	R\$	2.790.000,00	160,00	1,00	R\$ 17.437,50	0,250	13,98%	0,96		0,86		1,00	1.439,97		1,00		60	2	696	3	b	0,9815	0,2
9	R\$	290.000,00	213,00	1,00	R\$ 1.361,50	0,250	14,52%	1,03		1,15		1,00	1.439,97		1,00		60	50	120	83	f	0,1610	0,2
10	R\$	450.000,00	155,00	1,00	R\$ 2.903,23	0,250	16,67%	0,96		0,83		1,00	1.166,72		1,00		60	40	240	66	d	0,4150	0,2
11	R\$	125.000,00	200,00	1,00	R\$ 625,00	0,250	7,53%	1,02		1,08		1,00	1.484,46		1,00		60	55	60	91	g	0,0620	0,2
12	R\$	550.000,00	190,00	1,00	R\$ 2.894,74	0,250	2,15%	1,01		1,02		1,00	1.619,22		1,00		60	35	300	58	f	0,3620	0,2

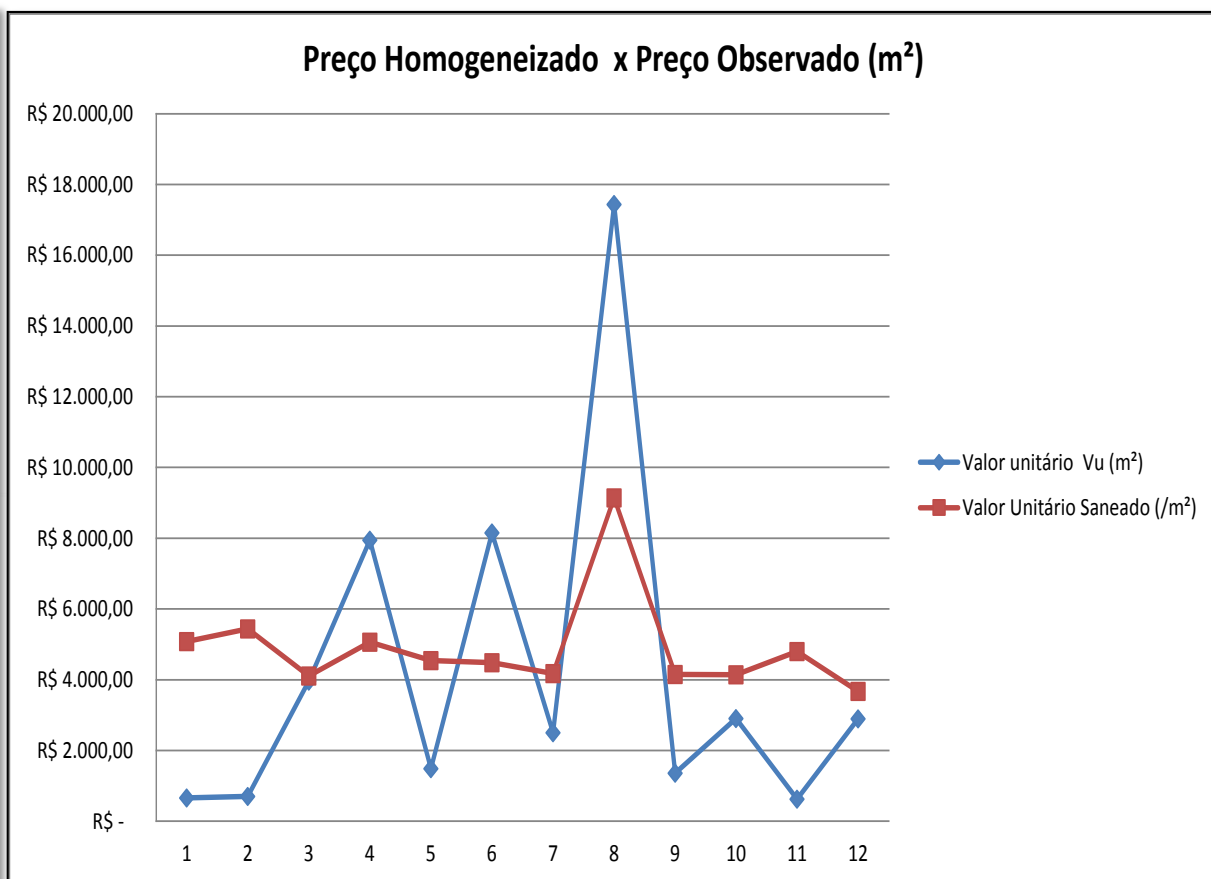
RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator Transposição	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R\$ 661,76	0,92	1,00	1,00	7,61	1,14	7,68	R\$ 5.083,72
2	R\$ 700,00	1,02	1,00	1,00	7,61	1,14	7,78	R\$ 5.442,96
3	R\$ 3.963,41	0,97	1,00	1,00	0,92	1,14	1,04	R\$ 4.103,48
4	R\$ 7.948,72	1,01	1,00	1,00	0,48	1,14	0,64	R\$ 5.065,11
5	R\$ 1.488,10	0,97	1,00	1,00	2,93	1,14	3,05	R\$ 4.540,17
6	R\$ 8.153,85	1,01	1,00	1,00	0,48	1,06	0,55	R\$ 4.483,30
7	R\$ 2.500,00	1,02	1,00	1,00	1,68	0,98	1,67	R\$ 4.177,21
8	R\$ 17.437,50	0,96	1,00	1,00	0,48	1,08	0,52	R\$ 9.141,91
9	R\$ 1.361,50	1,03	1,00	1,00	2,93	1,08	3,05	R\$ 4.147,76
10	R\$ 2.903,23	0,96	1,00	1,00	1,14	1,33	1,43	R\$ 4.140,35
11	R\$ 625,00	1,02	1,00	1,00	7,61	1,05	7,68	R\$ 4.799,47
12	R\$ 2.894,74	1,01	1,00	1,00	1,30	0,96	1,27	R\$ 3.676,09

TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 5.083,72
Somatório	R\$ 58.801,52	R\$ 5.442,96
Média aritmética	R\$ 4.900,13	R\$ 4.103,48
Limite superior (+30 %)	R\$ 6.370,16	R\$ 5.065,11
Limite inferior (-30 %)	R\$ 3.430,09	R\$ 4.540,17
		R\$ 4.483,30
		R\$ 4.177,21
		R\$ 4.147,76
		R\$ 4.140,35
		R\$ 4.799,47
		R\$ 3.676,09

MÉDIAS SANEADAS			COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Nº Elementos Saneados:	11		Desvio Padrão	4900,88	532,18
Média	R\$	4.514,51	média saneada		
lim sup.	R\$	5.868,86	lim superior		
lim inf.	R\$	3.160,16	lim inferior		
DesvPad		532,18	desvio padrão		

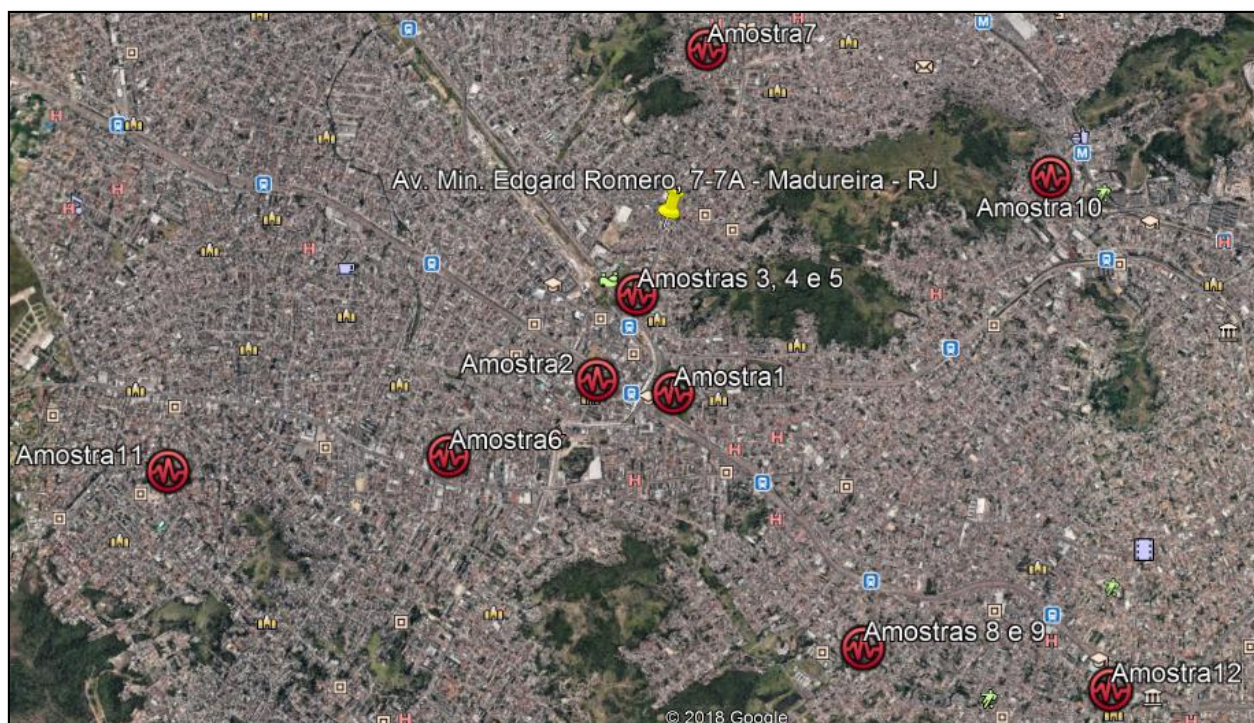
VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
186,00	R\$ 4.514,51	R\$ 839.698,86

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 661,76	R\$ 5.083,72
R\$ 700,00	R\$ 5.442,96
R\$ 3.963,41	R\$ 4.103,48
R\$ 7.948,72	R\$ 5.065,11
R\$ 1.488,10	R\$ 4.540,17
R\$ 8.153,85	R\$ 4.483,30
R\$ 2.500,00	R\$ 4.177,21
R\$ 17.437,50	R\$ 9.141,91
R\$ 1.361,50	R\$ 4.147,76
R\$ 2.903,23	R\$ 4.140,35
R\$ 625,00	R\$ 4.799,47
R\$ 2.894,74	R\$ 3.676,09



ANEXO 6

MAPA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL E AMOSTRAS – VALOR DE ALUGUEL



ANEXO 7

DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 01											
Endereço:		RUA DAGMAR DA FONSECA									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		180,00									
Valor solicitado (R\$):		9.000,00		Valor/m² (R\$):		50,00		Tipo de Negócio:		☒ x ☐ Oferta ☐ Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.731,83	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		10	
Conservação (assinalar "X")										Observações	
		a - Novo				e - Reparos simples		zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro			
		b - Entre novo e regular				f - Entre reparos simples e importantes					
x		c - Regular				g - Reparos importantes					
		d - Entre regular e reparos simples				h - Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		IMOBILIARIA MABE						Telefone de Contato: (21) 2450-2142			
AMOSTRA 02											
Endereço:		RUA ALCINDA									
Cidade:		RIO DE JANEIRO						Estado:		RJ	
Área do imóvel (m²):		200,00									
Valor solicitado (R\$):		8.000,00		Valor/m² (R\$):		40,00		Tipo de Negócio:		☒ x ☐ Oferta ☐ Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x		Acima de 500 metros	
Topografia do terreno:		x Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:		x Meio de quadra		Esquina		Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.359,28	
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa						Idade Aparente (em anos):		3	
Conservação (assinalar "X")										Observações	
		a - Novo				e - Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+ij+200m2/			
x		b - Entre novo e regular				f - Entre reparos simples e importantes					
		c - Regular				g - Reparos importantes					
		d - Entre regular e reparos simples				h - Entre reparos importantes e s/ valor					
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		JED IMOVEIS						Telefone de Contato: (21) 3283-8567			

AMOSTRA 03											
Endereço:	RUA CERQUEIRA DALTRO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	209,00										
Valor solicitado (R\$):	3.059,00		Valorim² (R\$):	14,64		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.498,57		
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.vivareal.com.br/imoveil/loja-cascadura-zona-norte-rio-de-janeiro-209m2-aluguel-RS3000-id-				
	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):	VIVA REAL				Telefone de Contato:		(21) 3884-5881 ou (021) 96450-7909				
AMOSTRA 04											
Endereço:	ESTRADA HENRIQUE DE MELO,870										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	180,00										
Valor solicitado (R\$):	2.012,00		Valorim² (R\$):	11,18		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular		Fator Transposição:		1.390,08		
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		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imoveil/galpao-deposito-armazem-bento-ribeiro-zona-norte-rio-de-janeiro-1				
	b	- Entre novo e regular	x	f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	VIVA REAL				Telefone de Contato:		(021) 2453-4300 ou (021) 2453-6564				

AMOSTRA 05												
Endereço:	RUA CONSELHEIRO GALVÃO, 998											
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	182,00											
Valor solicitado (R\$):	1.800,00		Valor/m² (R\$):	9,89		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.495,21			
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.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-rocha-miranda-zona-norte-rio-de-janeiro-182m2-alug					
	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):	T & B			Telefone de Contato:			(021) 3390-0619 ou (021) 96993-9059					
AMOSTRA 06												
Endereço:	RUA CANDIDO BENICIO											
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ			
Área do imóvel (m²):	180,00											
Valor solicitado (R\$):	2.800,00		Valor/m² (R\$):	15,56		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido		
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros				
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.449,22			
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.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-c					
	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):	VIVA REAL			Telefone de Contato:			(021) 99976-9554					

AMOSTRA 07											
Endereço:	VICENTE DE CARVALHO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	200,00										
Valor solicitado (R\$):	4.000,00		Valor/m² (R\$):	20,00		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.594,13		
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.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazen-vicente-de-carvalho-zona-norte-rio-de-jan				
	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):	PATRINE					Telefone de Contato:		(021) 3351-4346 ou (021) 7831-3913			
AMOSTRA 08											
Endereço:	PRAÇA SECA										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	192,00										
Valor solicitado (R\$):	3.800,00		Valor/m² (R\$):	19,79		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.333,08		
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.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-praca-seca-zona-oeste-rio-de-janeiro-com-garagem				
	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):	VIV REAL					Telefone de Contato:		(021) 3510-2524 ou (021) 3510-2524			

AMOSTRA 09											
Endereço:	AVENIDA MERITI										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	200,00										
Valor solicitado (R\$):	8.000,00		Valor/m² (R\$):	40,00		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.525,07		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		10		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-vila-da-penha-zona-norte-rio-de-janeiro-200m2-aluguel-RS8000				
	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):		RAMIRO SA				Telefone de Contato:		(021) 3383-8000 ou (021) 3391-0590			
AMOSTRA 10											
Endereço:	RUA MANUEL VITORINO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	189,00										
Valor solicitado (R\$):	2.000,00		Valor/m² (R\$):	10,58		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)				Inclinado Acima de 10%	
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.541,56		
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.vivareal.com.br/imovel/loja-encantado-zona-norte-rio-de-janeiro-189m2-aluguel-RS2000-id-				
	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):		VIVA REAL				Telefone de Contato:		(021) 2508-8616 ou (021) 99491-5791			

AMOSTRA 11											
Endereço:	AVENIDA JOAO RIBEIRO										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	220,00										
Valor solicitado (R\$):	5.000,00		Valor/m² (R\$):	22,73		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.461,10		
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/venda+loja-salao+madureira+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+200m2/				
	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):	CRIABENS					Telefone de Contato:	(21) 3884-5881 ou (021) 96450-7909				
AMOSTRA 12											
Endereço:	AVENIDA PASTOR MARTIN LUTHER KING JR, 126										
Cidade:	RIO DE JANEIRO							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	150,00										
Valor solicitado (R\$):	7.000,00		Valor/m² (R\$):	46,67		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)	Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	1.282,44		
Uso Predominante da Região: () Residencial (x) Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: () Apartamento (x) Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		3		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-del-castilho-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem				
x	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	A. DURAND					Telefone de Contato:	(021) 3596-5003 ou (021) 97020-7869				

ANEXO 8

MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

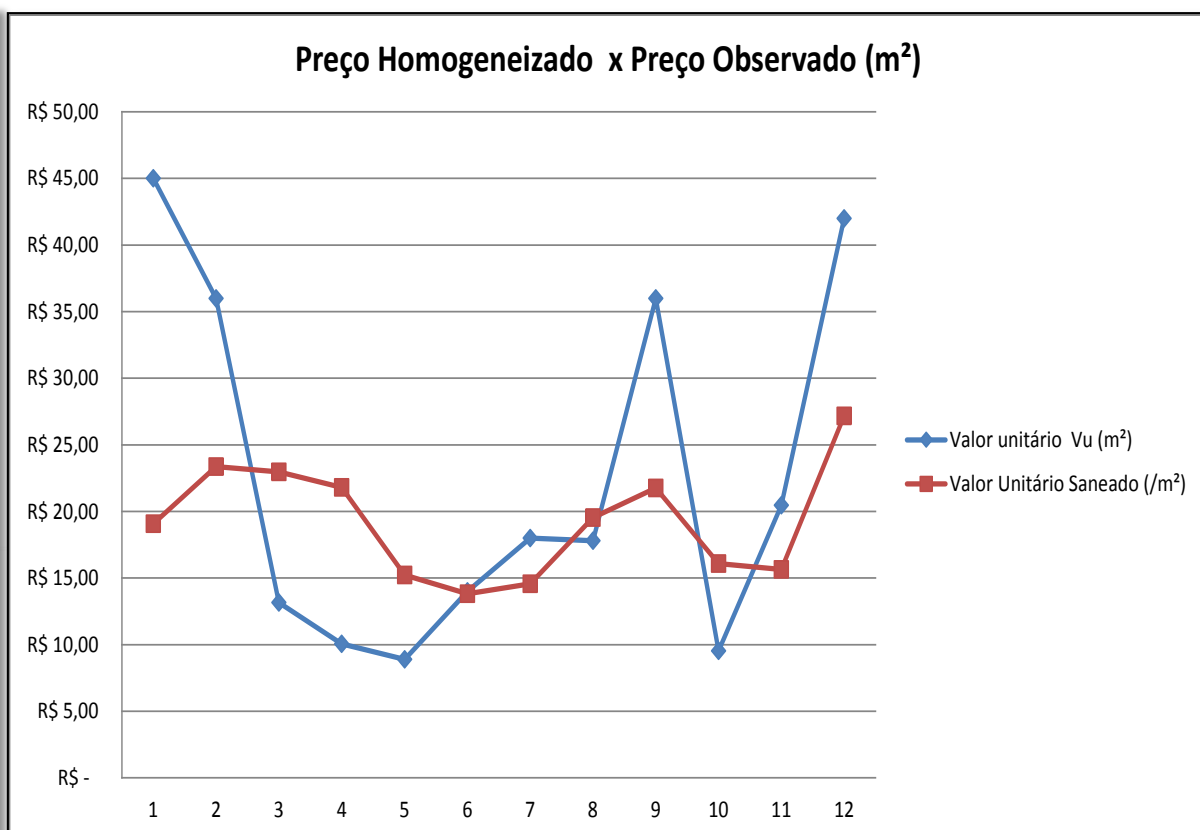
HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	186,00	F topografia	1,00	F transposição	1.555,62	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	25	Estado de Conservação	f	Fator K	0,4720			
ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca		Ftop		Ft	Fe	BENFEITORIAS						
Amostras	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\$ 9.000,00	180,00	0,90	R\$ 45,00	0,250	3,23%	0,99	0,97	1,00	1.731,83	1,00	60	10	600	16	c	0,8840	0,2
2	R\$ 8.000,00	200,00	0,90	R\$ 36,00	0,250	7,53%	1,02	1,08	1,00	1.359,28	1,00	60	3	684	5	b	0,9705	0,2
3	R\$ 3.059,00	209,00	0,90	R\$ 13,17	0,250	12,37%	1,03	1,12	1,00	1.498,57	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
4	R\$ 2.012,00	180,00	0,90	R\$ 10,06	0,250	3,23%	0,99	0,97	1,00	1.390,08	1,00	60	45	180	75	f	0,2295	0,2
5	R\$ 1.800,00	182,00	0,90	R\$ 8,90	0,250	2,15%	0,99	0,98	1,00	1.495,21	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
6	R\$ 2.800,00	180,00	0,90	R\$ 14,00	0,250	3,23%	0,99	0,97	1,00	1.449,22	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
7	R\$ 4.000,00	200,00	0,90	R\$ 18,00	0,250	7,53%	1,02	1,08	1,00	1.594,13	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
8	R\$ 3.800,00	192,00	0,90	R\$ 17,81	0,250	3,23%	1,01	1,03	1,00	1.333,08	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
9	R\$ 8.000,00	200,00	0,90	R\$ 36,00	0,250	7,53%	1,02	1,08	1,00	1.525,07	1,00	60	10	600	16	d	0,8340	0,2
10	R\$ 2.000,00	189,00	0,90	R\$ 9,52	0,250	1,61%	1,00	1,02	1,00	1.541,56	1,00	60	45	180	75	e	0,2815	0,2
11	R\$ 5.000,00	220,00	0,90	R\$ 20,45	0,250	18,28%	1,04	1,18	1,00	1.461,10	1,00	60	20	480	33	d	0,7175	1,2
12	R\$ 7.000,00	150,00	0,90	R\$ 42,00	0,250	19,35%	0,95	0,81	1,00	1.282,44	1,00	60	3	684	5	b	0,9705	2,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO									TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
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)	Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
1	R\$ 45,00	0,99	1,00	1,00	0,53	0,90	0,42	R\$ 19,08	Nº Elementos	12	R\$ 19,08
2	R\$ 36,00	1,02	1,00	1,00	0,49	1,14	0,65	R\$ 23,37	Somatório	R\$ 231,08	R\$ 23,37
3	R\$ 13,17	1,03	1,00	1,00	1,68	1,04	1,74	R\$ 22,98	Média aritmética	R\$ 19,26	R\$ 22,98
4	R\$ 10,06	0,99	1,00	1,00	2,06	1,12	2,17	R\$ 21,81	Limite superior (+30 %)	R\$ 25,03	R\$ 21,81
5	R\$ 8,90	0,99	1,00	1,00	1,68	1,04	1,71	R\$ 15,24	Limite inferior (-30 %)	R\$ 13,48	R\$ 15,24
6	R\$ 14,00	0,99	1,00	1,00	0,92	1,07	0,99	R\$ 13,82			R\$ 13,82
7	R\$ 18,00	1,02	1,00	1,00	0,82	0,98	0,81	R\$ 14,58			R\$ 14,58
8	R\$ 17,81	1,01	1,00	1,00	0,92	1,17	1,10	R\$ 19,54			R\$ 19,54
9	R\$ 36,00	1,02	1,00	1,00	0,57	1,02	0,60	R\$ 21,75			R\$ 21,75
10	R\$ 9,52	1,00	1,00	1,00	1,68	1,01	1,69	R\$ 16,09			R\$ 16,09
11	R\$ 20,45	1,04	1,00	1,00	0,66	1,06	0,77	R\$ 15,66			R\$ 15,66
12	R\$ 42,00	0,95	1,00	1,00	0,49	1,21	0,65	R\$ 27,17			-

MÉDIAS SANEADAS			COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Nº Elementos Saneados:	11		Desvio Padrão	13,36	3,58
Média	R\$ 18,54	média saneada	Média	R\$ 22,58	R\$ 18,54
lim sup.	R\$ 24,10	lim superior	Coefficiente de Variação	59,19%	19,33%
lim inf.	R\$ 12,98	lim inferior			
DesvPad	3,58	desvio padrão			

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m ²)	Valor/m ²	Valor do Imóvel (R\$)
186,00	R\$ 18,54	R\$ 3.448,44

Valor unitário Vu (m ²)	Valor Unitário Saneado (/m ²)
R\$ 45,00	R\$ 19,08
R\$ 36,00	R\$ 23,37
R\$ 13,17	R\$ 22,98
R\$ 10,06	R\$ 21,81
R\$ 8,90	R\$ 15,24
R\$ 14,00	R\$ 13,82
R\$ 18,00	R\$ 14,58
R\$ 17,81	R\$ 19,54
R\$ 36,00	R\$ 21,75
R\$ 9,52	R\$ 16,09
R\$ 20,45	R\$ 15,66
R\$ 42,00	R\$ 27,17



ANEXO 9 CROQUI

