

2018

Laudo de Avaliação

Rua Barata Ribeiro, 739
Apartamento 805, Copacabana
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.

Setembro 2018



Universidade do Estado do Rio de Janeiro - UERJ

Avaliação do Valor de Mercado e Locação do Imóvel localizado na
Rua Barata Ribeiro, 739 - Apartamento 805, Copacabana
Rio de Janeiro

São Paulo, 08 de outubro de 2018.

São Paulo, 08 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 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\$ 701.665,99 (Setecentos e um mil seiscentos e sessenta e cinco reais e noventa e nove centavos).

 Valor de Aluguel mensal:

R\$ 3.241,74 (Três mil duzentos e quarenta e um reais e setenta e quatro centavos).

Atenciosamente,

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

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

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: localizado na Rua Barata Ribeiro, 739 - Apartamento 805, Copacabana - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de 97,00m².

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.

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 setembro -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

Copacabana é um bairro situado na Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, no Brasil. É considerado um dos bairros mais famosos e prestigiados do Brasil e um dos mais conhecidos do mundo. Tem o apelido de Princesinha do Mar e Coração da Zona Sul. Faz divisa com os bairros da Lagoa, Ipanema, Botafogo, Leme e Humaitá.

Em termos populacionais, é o bairro mais populoso da Zona Sul, com mais de 140 000 habitantes em 2010, dos quais cerca de 1/3 (cerca de 43 000 habitantes em 2010) é composta por idosos, com idade igual ou superior a 60 anos de idade. De fato, Copacabana é por vezes apontado como "o bairro com população mais idosa" do país.

Copacabana atrai um grande contingente de turistas para seus mais de oitenta hotéis, que ficam especialmente cheios durante as épocas do ano-novo e do carnaval. No fim de ano, a tradicional queima de fogos na Praia de Copacabana atrai uma multidão. A orla ainda é lugar de variados eventos, como shows nacionais e internacionais, durante o resto do ano.

3.3 ZONEAMENTO

- ✓ Macrozona de Ocupação= Urbana Controlada
- ✓ Hipsômetria (m) = 5,01 – 50
- ✓ Área Protegida = Área de uso sustentável (ARIE) – (APA)
- ✓ Regiões Administrativas = Copacabana (05) – área de planejamento 2
- ✓ Região de Planejamento = 2.1 Macrozona de ocupação urbana controlada
- ✓ Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana
- ✓ Rede Estruturado Viário = Metro via / Centros e Bairros / Ciclovias.
- ✓ Limites Administrativos = 2.1 Área de Planejamento 2
- ✓ Áreas Sujeitas à Intervenção (macrozona de ocupação controlada) =
- ✓ Áreas Sujeitas à Intervenção (proteção ambiental) = área sujeita à proteção ambiental
- ✓ Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Centralidades
- ✓ Meio Ambiente (propostas e programas) = 2. Patrimônio natural – programa de proteção, recuperação e melhorias da infraestrutura dos PNM
- ✓ Saneamento Ambiental = 1/9
- ✓ Habitação =
- ✓ 15. Transportes = Linhas de Metrô existentes / Vias Arteriais existentes / 6. Controle de tráfego.

Link dos dados obtidos: Prefeitura da cidade do Rio de Janeiro – Instituto Pereira Passos (IPP)

Informar bairro similar: Leme.

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 4051

Cartório de Registro de Imóveis: 5 ° Ofício do Registro de Imóveis – Rio de Janeiro

IPTU: 0.474.909-9

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Apartamento nº 805 da Rua Barata Ribeiro, nº 739, com numeração suplementar nº 134 na Rua Bolivar, com 15/1.000 do terreno que mede em sua totalidade 44,00 m de frente, 19,90 metros de extensão à direita, 19,20m a esquerda pela Rua Bolivar, 39,95 m dos fundos, 6,35m da linha de alinhamento dos 2 logradouros; confrontando à esquerda com a Rua Bolivar e a direita com nº 737 da Rua Barata Ribeiro e na linha dos fundos, com nº 124 da Rua Bolivar.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 97,00m², sendo este um apartamento.

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 e, enquanto que o revestimento do piso é cerâmico, as janelas são de ferro, as portas de madeira, e o forro é de laje.

O imóvel é composto de oito cômodos conforme croqui do anexo 9, deste relatório.

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

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 07/08/2018.

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	

4. 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.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO

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

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

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

5.2 CÁLCULOS

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

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

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

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

mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para tanto, também foi utilizada a fórmula constante da publicação de ABUNAHMAN (2008):

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

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

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

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

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

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

6.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

6.1.1 VALOR DE MERCADO

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

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

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

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

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\$ 7.233,67	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	862,27	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 339,37	
max	R\$ 7.573,04	
min	R\$ 6.894,30	
% em torno da média	9,383	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R\$ 33,42	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	4,17	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R\$ 1,64	
max	R\$ 35,06	
min	R\$ 31,78	
% em torno da média	9,830	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	7.233,67
Área total do imóvel (m²)		97,00
Intervalo de arbitrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 8.318,72	R\$ 806.915,89
mínimo (-15%)	R\$ 6.148,62	R\$ 596.416,09
Valor Final	R\$	701.665,99
Valor máximo	R\$ 806.915,89	
Valor mínimo	R\$ 596.416,09	

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL		
Valor unitário médio homogeneizado (m²)	R\$	33,42
Área total do imóvel (m²)		97,00
Intervalo de arbitrio do avaliador		
	(m²)	(Total)
máximo (+15%)	R\$ 38,43	R\$ 3.728,00
mínimo (-15%)	R\$ 28,41	R\$ 2.755,48
Valor Final	R\$ 3.241,74	
Valor máximo	R\$ 3.728,00	
Valor mínimo	R\$ 2.755,48	

8. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 9 (nove) anexos.

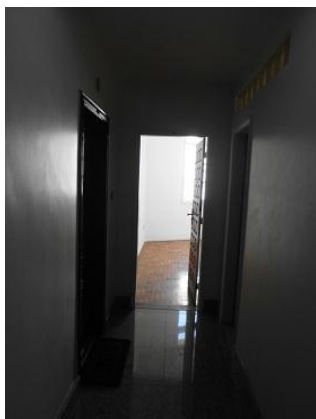
São Paulo, 08 de outubro de 2018.

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



Corredor de entrada do apartamento



Numero de identificação do apartamento



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna

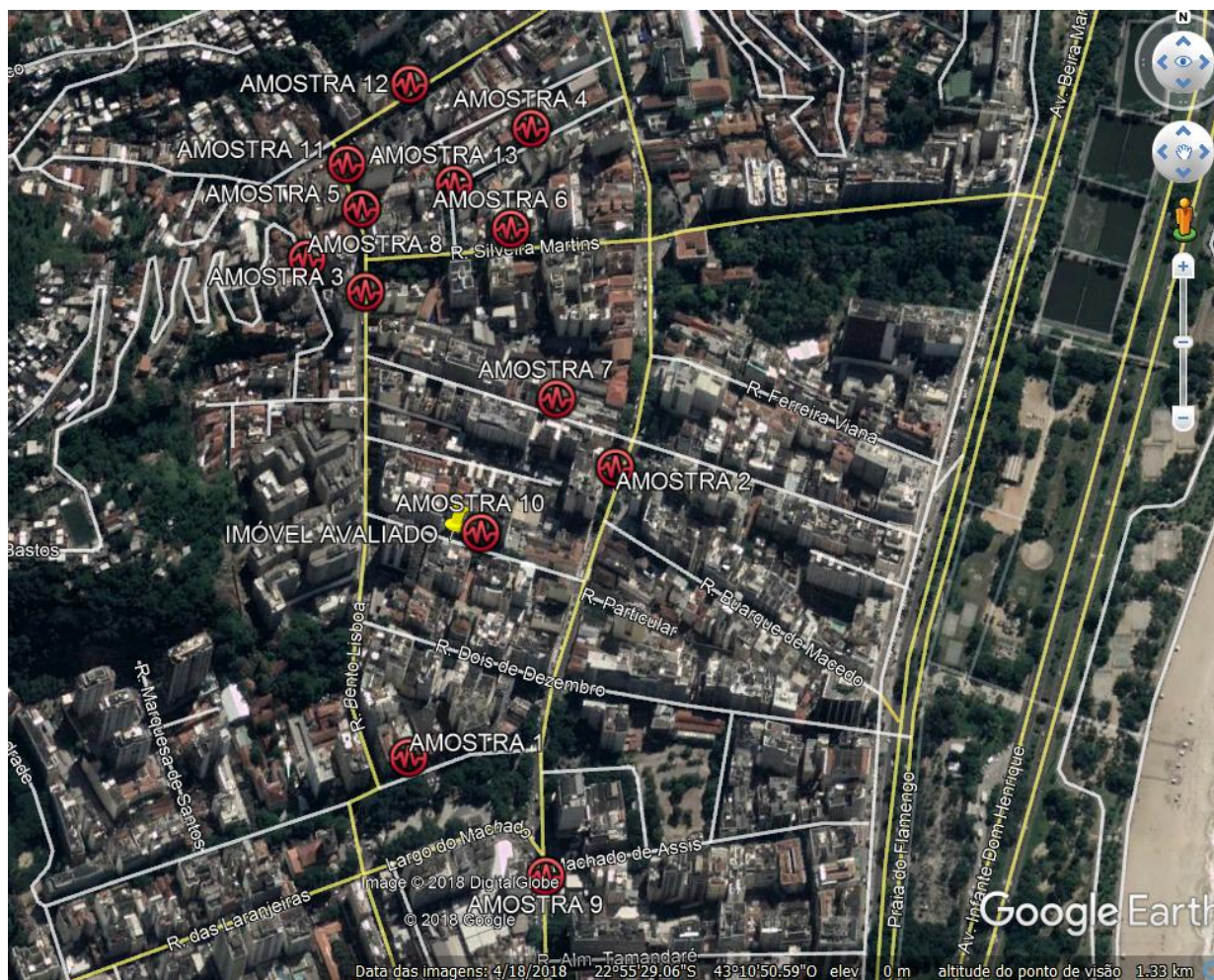


Vista Interna



Vista Interna

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 BOLIVAR										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	28										
Valor solicitado (R\$):	815.000,00		Valorim² (R\$):	29.107,14		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:		5963,8		
Uso Predominante da Região:		(x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):		13		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular	x	f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		GRUPO CARVALHO IMOVEIS					Telefone de Contato:		(21)2303-1611		
AMOSTRA 02											
Endereço:	RUA RONALD DE CARVALHO										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	370.000,00		Valorim² (R\$):	12.333,33		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:		5738,43		
Uso Predominante da Região:		(x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa			Idade Aparente (em anos):		28		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):		RJC IMOBILIARIA					Telefone de Contato:		(21) 2204-7000 (21) 7722-6313		

AMOSTRA 05											
Endereço:	RUA MINISTRO VIVEIROS DE CASTRO										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	24										
Valor solicitado (R\$):	400.000,00		Valorim² (R\$):	16.666,67		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:	4402,51		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		25	
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+apartamento+1-quarto+copacabana+zona-sul+rio-de-janeiro+q+24m2ID-19142524/?paginaoferta=5				
	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):	REAL UP IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 2303-1985				
AMOSTRA 06											
Endereço:	RUA MINISTRO VIVEIROS DE CASTRO										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	31										
Valor solicitado (R\$):	470.000,00		Valorim² (R\$):	15.161,29		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:	4402,51		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo		e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta+apartamento+1-quarto+copacabana+zona-sul+rio-de-janeiro+q+31m2ID-18706710/?paginaoferta=5&z=hist-v3				
	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):	ORLA RIO IMOVEIS LEME				Telefone de Contato:		(21) 3873-0044				

AMOSTRA 07											
Endereço:	RUA BARAO DE IPANEMA										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	32										
Valor solicitado (R\$):	500.000,00		Valor/m² (R\$):	15.625,00		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:	6094,25		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		28		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta-apartamento-1-quarto-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-32m2id-19142632/paginadefr=58_?cristal3				
	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):	REAL UP IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 2303-1985				
AMOSTRA 08											
Endereço:	RUA SILVA CASTRO										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	32										
Valor solicitado (R\$):	410.000,00		Valor/m² (R\$):	12.812,50		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	5122,36		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		25		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venta-apartamento-1-quarto-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-rj-32m2id-19146086/paginadefr=58_?cristal3				
	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 JARDIM VENDAS				Telefone de Contato:		(21) 3206-3600				

AMOSTRA 09											
Endereço:	RUA BARATA RIBEIRO										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	520.000,00		Valorim² (R\$):	17.333,33		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:	4447,83		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		25		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+1-quarto+copacabana+zona-sul+rio-de-janeiro+(+30m2/D:19631713/?paginaoferta=68_at=hst.v3				
	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):	REAL UP IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 2303-1985				
AMOSTRA 10											
Endereço:	RUA BARATA RIBEIRO										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	580.000,00		Valorim² (R\$):	19.333,33		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:	4447,83		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (x) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		22		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples		https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento+1-quarto+copacabana+zona-sul+rio-de-janeiro+(+30m2/D:19049173/?paginaoferta=68_at=hst.v3				
	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):	REAL UP IMOVEIS				Telefone de Contato:		(21) 2303-1985				

AMOSTRA 11											
Endereço:	RUA BARATA RIBEIRO 194										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	350.000,00		Valor/m² (R\$):	11.666,67		Tipo de Negócio:	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:		Meio de quadra	x	Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	4447,83		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (x) Apartamento () 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/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-30m2-venta-R\$350000-uf-94982927/?_vt=ranking_overall_candidate				
	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):	ASM REAL STATE				Telefone de Contato:		(21) 98114-5727				
AMOSTRA 12											
Endereço:	RUA BARATA RIBEIRO 502										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	380.000,00		Valor/m² (R\$):	12.666,67		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:	4447,83		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (x) Apartamento () 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/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-30m2-venta-R\$380000-uf-1037584594/?_vt=ranking_overall_candidate				
	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):	ANTONIO CURINI				Telefone de Contato:		(21) 3986-6957 / 96539-2978				

ANEXO 4 - MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																		
DADOS DO AVALIANDO																		
Área do Imóvel (m²)	97,00	F topografia	1,00	F transposição	1.297,87	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	20	Estado de Conservação	c	Fator K	0,7610			
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	RS 815.000,00	28,00	0,90	RS 26.196,43	0,125	71,13%	0,86	0,29	1,00	5.963,80	1,00	60	10	600	16	f	0,6060	0,2
2	RS 370.000,00	30,00	0,90	RS 11.100,00	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	5.738,43	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
3	RS 430.000,00	32,00	0,90	RS 12.093,75	0,125	67,01%	0,87	0,33	1,00	4.447,83	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2
4	RS 340.000,00	28,00	0,90	RS 10.928,57	0,125	71,13%	0,86	0,29	1,00	5.356,28	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
5	RS 400.000,00	24,00	0,90	RS 15.000,00	0,125	75,26%	0,84	0,25	1,00	4.402,51	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
6	RS 470.000,00	31,00	0,90	RS 13.645,16	0,125	68,04%	0,87	0,32	1,00	4.402,51	1,00	60	30	360	50	d	0,5740	0,2
7	RS 500.000,00	32,00	0,90	RS 14.062,50	0,125	67,01%	0,87	0,33	1,00	6.094,25	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
8	RS 410.000,00	32,00	0,90	RS 11.531,25	0,125	67,01%	0,87	0,33	1,00	5.122,36	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2
9	RS 520.000,00	30,00	0,90	RS 15.600,00	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	4.447,83	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
10	RS 580.000,00	30,00	0,90	RS 17.400,00	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	4.447,83	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2
11	RS 350.000,00	30,00	0,90	RS 10.500,00	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	4.447,83	1,10	60	35	300	58	e	0,4440	0,2
12	RS 380.000,00	30,00	0,90	RS 11.400,00	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	4.447,83	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	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\$ 26.196,43	0,86	1,00	1,00	1,26	0,22	0,33	R\$ 8.632,96
2	R\$ 11.100,00	0,86	1,00	1,00	1,49	0,23	0,58	R\$ 6.394,29
3	R\$ 12.093,75	0,87	1,00	1,00	1,33	0,29	0,49	R\$ 5.903,44
4	R\$ 10.928,57	0,86	1,00	1,00	1,49	0,24	0,58	R\$ 6.390,84
5	R\$ 15.000,00	0,84	1,00	1,00	1,32	0,29	0,45	R\$ 6.751,22
6	R\$ 13.645,16	0,87	1,00	1,00	1,33	0,29	0,49	R\$ 6.654,68
7	R\$ 14.062,50	0,87	1,00	1,00	1,49	0,21	0,57	R\$ 8.013,54
8	R\$ 11.531,25	0,87	1,00	1,00	1,49	0,25	0,61	R\$ 7.037,05
9	R\$ 15.600,00	0,86	1,00	1,00	1,32	0,29	0,47	R\$ 7.344,98
10	R\$ 17.400,00	0,86	1,00	1,00	1,32	0,29	0,47	R\$ 8.192,47
11	R\$ 10.500,00	0,86	1,00	0,91	1,71	0,29	0,78	R\$ 8.173,36
12	R\$ 11.400,00	0,86	1,00	1,00	1,49	0,29	0,64	R\$ 7.315,25

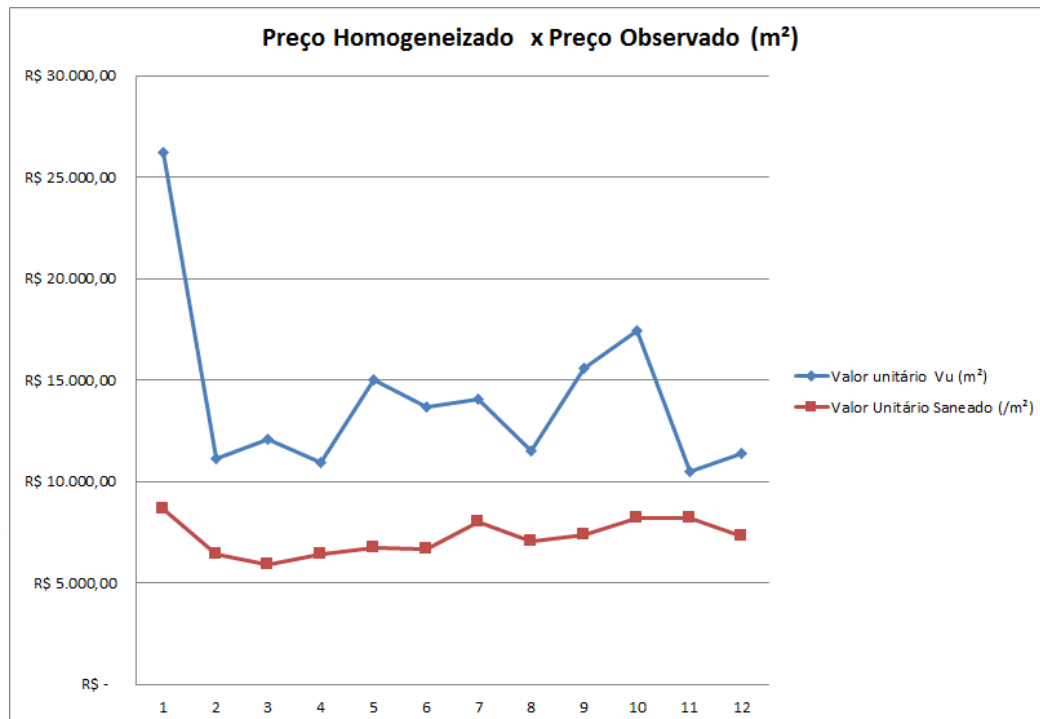
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
Nº Elementos	12	R\$ 8.632,96
Somatório	R\$ 86.804,08	R\$ 6.394,29
Média aritmética	R\$ 7.233,67	R\$ 5.903,44
Limite superior (+30 %)	R\$ 9.403,78	R\$ 6.390,84
Limite inferior (-30 %)	R\$ 5.063,57	R\$ 6.751,22
		R\$ 6.654,68
		R\$ 8.013,54
		R\$ 7.037,05
		R\$ 7.344,98
		R\$ 8.192,47
		R\$ 8.173,36
		R\$ 7.315,25

MÉDIAS SANEADAS		
Nº Elementos Saneados:	12	
Média	R\$ 7.233,67	média saneada
lim sup.	R\$ 9.403,77	lim superior
lim inf.	R\$ 5.063,57	lim inferior
DesvPad	862,27	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	4373,55	862,27
Média	R\$ 14.121,47	R\$ 7.233,67
Coefficiente de Variação	30,97%	11,92%

VALOR DE MERCADO		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)
97,00	R\$ 7.233,67	R\$ 701.665,99

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 26.196,43	R\$ 8.632,96
R\$ 11.100,00	R\$ 6.394,29
R\$ 12.093,75	R\$ 5.903,44
R\$ 10.928,57	R\$ 6.390,84
R\$ 15.000,00	R\$ 6.751,22
R\$ 13.645,16	R\$ 6.654,68
R\$ 14.062,50	R\$ 8.013,54
R\$ 11.531,25	R\$ 7.037,05
R\$ 15.600,00	R\$ 7.344,98
R\$ 17.400,00	R\$ 8.192,47
R\$ 10.500,00	R\$ 8.173,36
R\$ 11.400,00	R\$ 7.315,25



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



ANEXO 6 - DADOS AMOSTRAIS – VALOR DE ALUGUEL

INFORMAÇÕES SOBRE AS AMOSTRAS											
AMOSTRA 01											
Endereço:	RUA BOLIVAR										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	1.200,00		Valor/m² (R\$):	40,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
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:	5963,8	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		30	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo	x	e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			TELMA GLORIA & ELDER NEVES					Telefone de Contato: (21) 2558-3191 (21) 2557-1965			
AMOSTRA 02											
Endereço:	RUA GENERAL AZEVEDO PIMENTEL										
Cidade:	Rio de Janeiro								Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	25										
Valor solicitado (R\$):	1.700,00		Valor/m² (R\$):	68,00		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:	5122,36	
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		28	
Conservação (assinalar "X")						Observações					
a	- Novo	x	e	- Reparos simples							
b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
c	- Regular		g	- Reparos importantes							
d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):			LIDERANCA IMOBILIARIA LTDA					Telefone de Contato: (21) 2215-0219			

AMOSTRA 03											
Endereço:	RUA MINISTRO VIVEIROS DE CASTRO										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	31										
Valor solicitado (R\$):	2.300,00		Valor/m² (R\$):	74,19		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:	4402,51		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		25		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	ROGERIO HENRIQUE ALVES DA SILVA							Telefone de Contato:	(21) 99948-1901		
AMOSTRA 04											
Endereço:	RUA CONSTANCE RAMOS										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	1.400,00		Valor/m² (R\$):	46,67		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:	6094,25		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	VERA LUCIA CASTELO							Telefone de Contato:	(21) 2549-7796		

AMOSTRA 05											
Endereço:	RUA BULHOES DE CARVALHO										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	1.300,00		Valor/m² (R\$):	43,33		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
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:	5122,36			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	CASTRO ALVES ADVOGADOS ASSOCIADOS					Telefone de Contato:		(21) 2524-5421 (21) 98496-8097			
AMOSTRA 06											
Endereço:	AVENIDA NOSSA SENHORA DE COPACABANA										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	27										
Valor solicitado (R\$):	1.200,00		Valor/m² (R\$):	44,44		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:	4447,83			
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")						Observações					
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	FALCAO E ASSOCIADOS SERVICOS IMOBILIARIOS					Telefone de Contato:		(21) 2533-5159			

AMOSTRA 07											
Endereço:	AVENIDA PRADO JUNIOR										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	28										
Valor solicitado (R\$):	950,00		Valor/m² (R\$):	33,93		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:	4874,89		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	CIPA - BEM ESTAR EM CONDOMINIOS							Telefone de Contato:	(21) 2303-1993		
AMOSTRA 08											
Endereço:	RUA CINCO DE JULHO, 367										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	31										
Valor solicitado (R\$):	1.400,00		Valor/m² (R\$):	45,16		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:	5598,28		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa					Idade Aparente (em anos):		30		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	JOAO BATISTA (ADM LEAL)							Telefone de Contato:	(21) 2262-3373		

AMOSTRA 09											
Endereço:	RUA SÁ FERREIRA										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	22										
Valor solicitado (R\$):	1.100,00		Valor/m² (R\$):	50,00		Tipo de Negócio:		Oferta	x	Aluguel	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)	x	101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:	x	Plano		Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	Formato do terreno (x) Regular () Irregular			Fator Transposição:	5122,36		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):			30		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	ALBERTO MAGNO BEZERRA BENTO							Telefone de Contato:	(21) 97681-5019		
AMOSTRA 10											
Endereço:	RUA BARATA RIBEIRO										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	1.200,00		Valor/m² (R\$):	40,00		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:	4447,83		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto		Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):			30		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	CAPTA ADM DE IMOVEIS							Telefone de Contato:	(21) 2220-6784 (21) 97228-3622		

AMOSTRA 11											
Endereço:	RUA BARATA RIBEIRO 811										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	31										
Valor solicitado (R\$):	1.500,00		Valor/m² (R\$):	48,39		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:	4447,83		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		25		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	SANTOS ADM DE IMOVEIS LTDA					Telefone de Contato: (21) 2220-0671 (21) 2220-3420					
AMOSTRA 12											
Endereço:	RUA BOLIVAR										
Cidade:	Rio de Janeiro							Estado:	RJ		
Área do imóvel (m²):	30										
Valor solicitado (R\$):	3.000,00		Valor/m² (R\$):	100,00		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:	5963,8		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto			Tipo Construção: (X) Apartamento () Sala () Armazém () Prédio () Casa				Idade Aparente (em anos):		25		
Conservação (assinalar "X")							Observações				
	a	- Novo	x	e	- Reparos simples						
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes						
	c	- Regular		g	- Reparos importantes						
	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor						
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	TEMPORADA CARIOCA IMOBILIARIA					Telefone de Contato: (21) 2542-1268					

AMOSTRA 13									
Endereço:	RUA RAUL POMPEIA								
Cidade:	Rio de Janeiro						Estado:	RJ	
Área do imóvel (m²):	28								
Valor solicitado (R\$):	1.200,00		Valor/m² (R\$):	42,86		Tipo de Negócio:	Oferta	x	Aluguel
Distância do Imóvel Avaliando:	0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	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:	5122,36		
Uso Predominante da Região: (x) Residencial () Comercial () Industrial () Rural () Misto	Tipo Construção: (X) Apartamento () 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/apartamento-1-quartos-copacabana-zona-sul-rio-de-janeiro-28m2-aluguel-RS1200-id-1040538503/?_vt=ranking%overall_candidate			
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):		ALBERTO MAGNO BEZERRA BENTO				Telefone de Contato:		(21) 97681-5019	

ANEXO 7 - MEMORIAL DE CÁLCULO - VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES																			
DADOS DO AVALIANDO																			
Área do Imóvel (m²)	97,00		F topografia	1,00	F transposição	1.297,87		F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	20	Estado de Conservação	c	Fator K	0,7610		
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\$ 1.200,00	30,00	1,00	R\$ 40,00	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	5.963,80	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2	
2	R\$ 1.700,00	25,00	1,00	R\$ 68,00	0,125	74,23%	0,84	0,26	1,00	5.122,36	1,00	60	28	384	46	e	0,5440	0,2	
3	R\$ 2.300,00	31,00	1,00	R\$ 74,19	0,125	68,04%	0,87	0,32	1,00	4.402,51	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	0,2	
4	R\$ 1.400,00	30,00	1,00	R\$ 46,67	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	6.094,25	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2	
5	R\$ 1.300,00	30,00	1,00	R\$ 43,33	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	5.122,36	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2	
6	R\$ 1.200,00	27,00	1,00	R\$ 44,44	0,125	72,16%	0,85	0,28	1,00	4.447,83	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2	
7	R\$ 950,00	28,00	1,00	R\$ 33,93	0,125	71,13%	0,86	0,29	1,00	4.874,89	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2	
8	R\$ 1.400,00	31,00	1,00	R\$ 45,16	0,125	68,04%	0,87	0,32	1,00	5.598,28	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	
9	R\$ 1.100,00	22,00	1,00	R\$ 50,00	0,125	77,32%	0,83	0,23	1,00	5.122,36	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	0,2	
10	R\$ 1.200,00	30,00	1,00	R\$ 40,00	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	4.447,83	1,00	60	35	300	58	e	0,4440	0,2	
11	R\$ 1.500,00	31,00	1,00	R\$ 48,39	0,125	68,04%	0,87	0,32	1,00	4.447,83	1,00	60	30	360	50	e	0,5120	1,2	
12	R\$ 3.000,00	30,00	1,00	R\$ 100,00	0,125	69,07%	0,86	0,31	1,00	5.963,80	1,00	60	25	420	41	e	0,5785	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\$ 40,00	0,86	1,00	1,00	1,71	0,22	0,80	R\$ 31,81
2	R\$ 68,00	0,84	1,00	1,00	1,40	0,25	0,50	R\$ 33,75
3	R\$ 74,19	0,87	1,00	1,00	1,32	0,29	0,48	R\$ 35,42
4	R\$ 46,67	0,86	1,00	1,00	1,71	0,21	0,79	R\$ 36,89
5	R\$ 43,33	0,86	1,00	1,00	1,71	0,25	0,83	R\$ 36,01
6	R\$ 44,44	0,85	1,00	1,00	1,71	0,29	0,86	R\$ 38,13
7	R\$ 33,93	0,86	1,00	1,00	1,71	0,27	0,84	R\$ 28,38
8	R\$ 45,16	0,87	1,00	1,00	1,49	0,23	0,59	R\$ 26,43
9	R\$ 50,00	0,83	1,00	1,00	1,49	0,25	0,57	R\$ 28,52
10	R\$ 40,00	0,86	1,00	1,00	1,71	0,29	0,87	R\$ 34,77
11	R\$ 48,39	0,87	1,00	1,00	1,49	0,29	0,65	R\$ 31,22
12	R\$ 100,00	0,86	1,00	1,00	1,32	0,22	0,40	R\$ 39,67

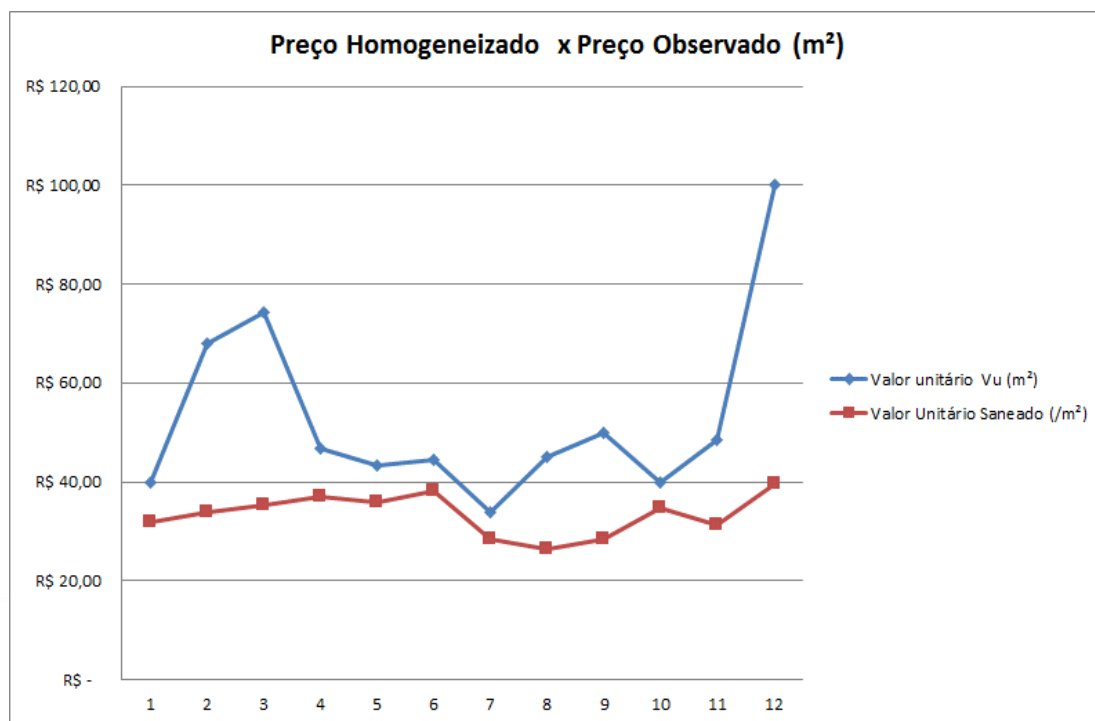
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado (m²)
Nº Elementos	12	R\$ 31,81
Somatório	R\$ 401,00	R\$ 33,75
Média aritmética	R\$ 33,42	R\$ 35,42
Limite superior (+30 %)	R\$ 43,44	R\$ 36,89
Limite inferior (-30 %)	R\$ 23,39	R\$ 36,01
		R\$ 38,13
		R\$ 28,38
		R\$ 26,43
		R\$ 28,52
		R\$ 34,77
		R\$ 31,22
		R\$ 39,67

MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	12		
Média	R\$	33,42	média saneada
lim sup.	R\$	43,45	lim superior
lim inf.	R\$	23,39	lim inferior
DesvPad		4,17	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
Desvio Padrão		18,79	4,17
Média	R\$	52,84	R\$ 33,42
Coefficiente de Variação		35,56%	12,49%

VALOR DE ALUGUEL			
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R\$)	
97,00	R\$ 33,42	R\$	3.241,74

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R\$ 40,00	R\$ 31,81
R\$ 68,00	R\$ 33,75
R\$ 74,19	R\$ 35,42
R\$ 46,67	R\$ 36,89
R\$ 43,33	R\$ 36,01
R\$ 44,44	R\$ 38,13
R\$ 33,93	R\$ 28,38
R\$ 45,16	R\$ 26,43
R\$ 50,00	R\$ 28,52
R\$ 40,00	R\$ 34,77
R\$ 48,39	R\$ 31,22
R\$ 100,00	R\$ 39,67



ANEXO 8 DOCUMENTOS DO IMÓVEL



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

INSCRIÇÃO
0.474.909-9

NOME DO PROPRIETÁRIO UNIVERSIDADE E R JANEIRO							
ENDEREÇO DA PROPRIEDADE RUA BARATA RIBEIRO 00739							
COMPLEMENTO APT 805 RA: 05 BAIRRO: COPACABANA UF: RJ							CEP 22051-001
INSCRIÇÃO 0.474.909-9	LOGRADOURO 06651-4	TRECHO 004	BAIRRO 024	RP C	TRIBUTOS RESIDENCIAL	CONDIÇÃO *****	PATRIMÔNIO PARTICULAR
SITUAÇÃO *****		TIPOLOGIA APARTAMENTO		UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL		POSIÇÃO FRENTE	
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES							
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2012							Nº DA GUIA 00
TERRITORIAL							
ÁREA DO TERRENO 0	TESTADA REAL 0	TESTADA FICTICIA *	FRAÇÃO 1,0000000		V ₀ (R\$) 101.181,09		
PREDIAL							
ÁREA EDIFICADA 97	IDADE 1962	F IDADE 0,51	F POSIÇÃO 1,00	F TIPOLOGIA 0,90	FRAÇÃO 1,0000000	V ₀ /V ₁ (R\$) 1.898,59	
VALOR VENAL (R\$) 84.531,00	ALÍQUOTA 0,0120	IPTU CALCULADO (R\$) 1.014,00		DESCONTO (R\$) 296,00		IPTU A PAGAR (R\$) 718,00	
TCL (R\$) 287,00	TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS 1.005,00		Nº COTAS 10		CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO 3107047490990		

 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO GUIA 00 IPTU 2012 DESCONTO: VENCIDO VENCIMENTO: VENCIDO VALOR C/ DESCONTO (R\$): VENCIDO NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO AUTENTICAÇÃO MECÂNICA	INSCRIÇÃO 0.474.909-9	 PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO IPTU 2012 COTA ÚNICA GUIA 00 PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR	INSCRIÇÃO 0.474.909-9
	COTA ÚNICA		VALOR A PAGAR EM R\$ VENCIDO

IMÓVEL:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA Nº	5041	Lº	24/1	FLS.	206
IMÓVEL- Apartamento nº 805 da Rua Barata Ribeiro nº 739, com numeração suplementar nº 134 da Rua Bolívar, com 15/1.000 do terreno que mede em sua totalidade 44,00m de frente, 19,90m de extensão a direita, 19,20m a esquerda pela Rua Bolívar, 39,95m nos fundos, -- 6,35m na linha que liga o alinhamento dos 2 logradouros; confrontando a esquerda com a Rua Bolívar, a direita com o nº 737 da Rua Barata Ribeiro e na linha dos fundos, com o nº 124 da Rua Bolívar. Proprietários: FRANCISCO BACHA, brasileiro, solteiro, militar, -- CPF. 006.189.507, residente nesta cidade. -- C.L. 6651. -- Insc. 474909. -- Construção averbada em 19-9-75, e arquivada em 10-6-63. -- Habite-se em 31-9-62. -- Registro anterior livro 3-BA nº 73.038 fls. 3. --					
R.1-5041- COMPRA E VENDA- Por escritura de 8-1-76, livro 999 fls. 65 em Notas do 21º Ofício, FRANCISCO BACHA, qualificado na matrícula, acima, vendeu o mesmo imóvel da matrícula acima, a JOHANNES-EDUARD SAAR e sua mulher NATHALIA TAMARA SAAR, brasileiros, naturalizados, casados pelo regime da comunhão de bens, proprietários CPF. 402.271.110, digito, CPF. 402.713.077, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$ 40.000,00. O imposto de transmissão nº 248513 foi pago em 30-12-75. -- Rio de Janeiro, 07 de junho de 1976. --					
AV-2-5041- RETIFICAÇÃO- Fica retificado o R-1, quantos aos nomes dos compradores que são: JOHANNES EDUARD SAAR, e sua mulher NATHALIA SAAR e não como constou, nos termos de Ofício nº 7/77 do Tabelião do 22º Ofício desta cidade, hoje arquivado. -- Rio de Janeiro, 22 de março de 1977. --					
R.3-5041- ADJUDICAÇÃO- por carta de adjudicação extraída dos autos de inventário dos bens deixados pelos finados JOHANNES EDUARD SAAR processada pelo Juízo de direito da 3ª. vara de orfãos e sucessões 1º Ofício desta cidade, subscreta pelo escrivão NELSON B. DE FARIA e assinada em 15 de junho de 1977, pelo MM. Juiz Dr. Paulo Malta Ferreira, contendo sentença de 7 de julho de 1977, do MM. Juiz Dr. José Affonso Rondeau, o imóvel desta matrícula, avaliado em CR\$ -- CR\$ 680.000,00, foi adjudicado a NATHALIE SAAR, brasileira naturalizada, viúva, do 1º, residente nesta cidade, CPF. 402.713.077. O imposto de transmissão foi pago pela guia 24 digito 2510452. Rio de Janeiro, 25 de julho de 1977. --					
R-4-5041- COMPRA E VENDA- Por escritura de 21 de outubro de 1977, livro 51, fls. 135 do 7º Ofício da Comarca de Nova Iguaçu -- Estado do Rio de Janeiro, prenotada no livro 1-L-135914, fls. 152, em 14-3-83, a proprietária qualificada no R-3, CPF-402713077-53, vendeu o imóvel a ANTONIO JOSE MARIA DA CRUZ, brasileiro, jornalista, CPF- 747667167-87, casado pelo regime da comunhão de bens com MARGARIDA CRUZ E CRUZ, brasileira, do 1º, residente nesta cidade, pelo preço de R\$ 750.000,00. -- O imposto de transmissão -- foi pago pela guia 2473832 em 8-10-77. -- Rio de Janeiro, 17 de mar					

JG.

JG.

JG.

RS.

R-5/5041 - VENDA:- Por escritura de 23-01-86 do 7º Ofício, Lº 133, fls.151vº/153, ato 075, prenotada no Lº 1-T fls.4 nº 215636 em 27-1-1988, os proprietários, venderam o imóvel à EDIR DA COSTA SALEIRO, brasileira, solteiro, maior, aposentado, CPF.nº 268.021.717/91, residente em Gramacho no Município de Duque de Caxias - R.J., pelo preço de Cr\$900.000.000.- O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 4.64/103093-2 em 27-12-85.- Rio de Janeiro, 1º de março de 1988.-----

c1

AV.6/5041-MEDIDA CAUTELAR:- Nos termos do Ofício nº 915/C 12950, hoje arquivado, prenotado no Lº 1.T, fls 103 nº 219834 em 25.5.88, fica determinado pelo Juízo da 10a. V.O.S. desta cidade, que não se proceda qualquer registro ou averbação relativo ao imóvel, objeto desta matrícula, até ulterior deliberação deste Juízo.-Rio de Janeiro, 17 de junho de 1988.-----

Ja

CONVENÇÃO:- A escritura de convenção de condomínio do imóvel, objeto desta matrícula, foi registrada no livro 3-B nº 2814 fls 70.-Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 1988.-----

Ja

AV.7/5041-CANCELAMENTO: Nos termos de Ofícios nºs973/02 de 24.05.02 e 1341/02 de 18.07.02, da 6ª Vara de Fazenda Pública, documentos prenotados no Lº1AR-409142/200 de 05.06.02, ficam cancelados os registros de compra e venda, objetos dos R.4 e R.5, em virtude de autorização judicial. Rio de Janeiro, 02.08.2002.-----

O OFICIAL:

RODRIGO NENO ROSA MARCONDES
 1º Substituto
 Mat. 94/2962
 Corregedor de Justiça-RJ

R.8/5041-ADJUDICAÇÃO: Nos termos de carta de adjudicação extraída dos autos de inventário por falecimento de NATHALIE SAAR, CPF nº509.296.907-53, processada pela 10ª V.O.S.-RJ., assinada em 13/07/1999 pelo M.M. Juiz Dr. Werson Franco Pereira Rego, contendo sentença de 10/05/1999, prenotada no Lº1BJ-477728-51 em 22/08/2007, o imóvel desta matrícula foi adjudicado a UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO-UERJ, com sede nesta cidade, CNPJ nº33.540.014/0001-57, tendo sido avaliado em R\$0,01.0 imposto de transmissão foi isento pelo certificado nº010638 da Secretaria de Estado de Receita-RJ. É emitida DOI conforme IN/SRF. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2007.-----

ES

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
 2º Substituto

AV.9/5041-CANCELAMENTO: Nos termos do Ofício nº107/DPAT/07 de 20/09/2007 da UNIVERSIDADE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO-UERJ, fica cancelada a medida cautelar, objeto da AV.6 em virtude da adjudicação. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2007.-----

ES

O OFICIAL:

JOSÉ CARLOS PADERNI
 2º Substituto

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RJ

5º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Rodrigo Silva, nº 8 - 7º e 8º andares - Rio - RJ

JOSÉ ANTONIO TEIXEIRA MARCONDES

OFICIAL

Continuação da certidão nº 5269 que tem por objeto o aptº 805 do edifício à rua Barata Ribeiro nº 739.-----

Consta prenotado sob o nº 510232 em 10/11/2009, Baixa de Restrição, Ofício de 11/7/2008 da 4ª Vara de Orfãos e Sucessões.-----

Certifico que a presente certidão foi expedida em resposta ao Ofício nº 40/DPAT/2011 da Universidade do Estado do Rio de Janeiro de 15/02/2011.-----

REGISTRO DE IMÓVEIS - 5º OFÍCIO

R. RODRIGO SILVA, nº 8 - 7º e 8º andares - RJ - CAPITAL

JOSÉ ANTONIO TEIXEIRA MARCONDES

OFICIAL

"A maior segurança desta certidão encontra-se na exibição do original"

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS Certifico e dou fé que a presente é cópia de todos os atos constantes da matrícula e que se refere extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6015 de 1973 dela constando todos os eventuais ônus e incapacidades que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, desde 31 de dezembro de 1926, data de instituição deste cartório até

Declaro

Rio de Janeiro, 21 FEV 2011

Assinatura

() JOSÉ ANTONIO TEIXEIRA MARCONDES - Oficial - Matr.: 06/2707

() RODRIGO NERES RODA MARCONDES - 1º SUBSTITUTO - CTPS 64636/110

() JOSÉ CARLOS PACCINI - 2º SUBSTITUTO - Matr.: 06/1112



ANEXO 9 – CROQUI

