ControlConsulting
Avaliação e Gestão de Ativos

2015

Laudo de Avaliação

Estrada do Pau Ferro, 116 - Bairro Pechincha

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.

16 de março de 2015

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 Estrada do Pau Ferro, 116 - Bairro Pechincha - Rio de Janeiro.

São Paulo, 16 de março de 2015.

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

Uma empresa
ControlGroup

São Paulo, 16 de março de 2015.

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 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$ 1.479.932,04 (um milhão quatrocentos e setenta e nove mil novecentos e trinta e dois reais e quatro centavos)

- **Valor de Aluguel mensal:**
  R$ 1.125,12 (um mil e cento e vinte e cinco reais e doze centavos)

Atenciosamente,

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

SINOPSE

BEM AVALIADO: localizado na Estrada do Pau Ferro, 116 - Bairro Pechincha - Rio de Janeiro. O imóvel possui área de terreno de 670m² e de 85m² de área construída.

DATA DA VISTORIA: 05/03/2015.

PROPRIETÁRIO: Universidade do Estados 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 abril-15

2. INTERESSADO

Universidade do Estado do Rio de Janeiro

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

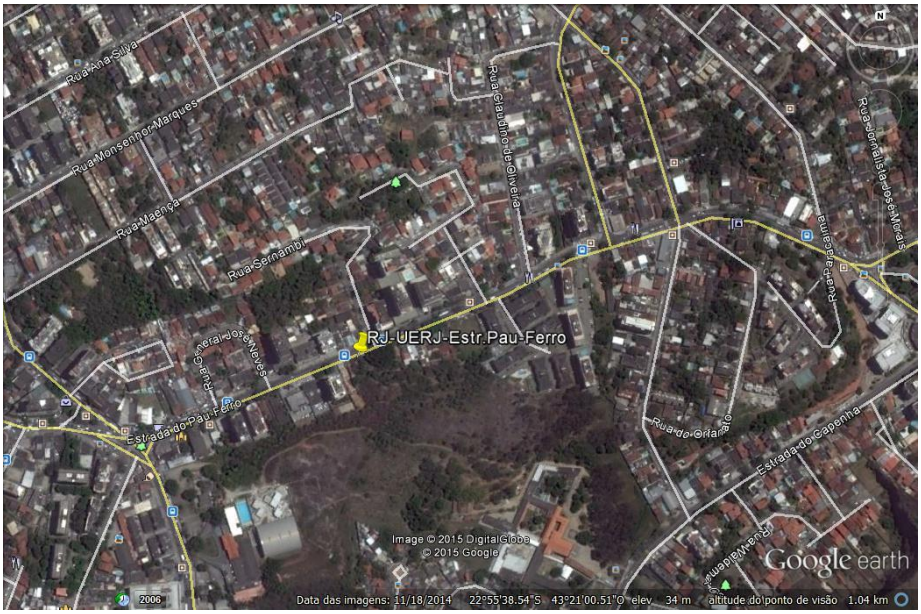
Rio de Janeiro / RJ

CEP: 20550-013

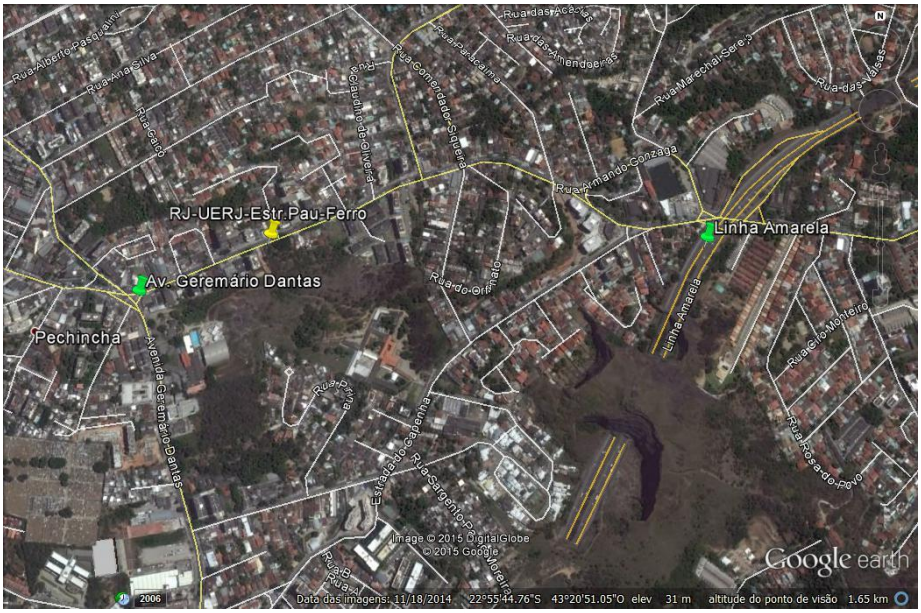
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Estrada do Pau Ferro, 116 - Bairro Pechincha - Rio de Janeiro



O local está a aproximadamente a 1,0 quilômetros da Linha Amarela e a 300 metros da Avenida Geremário Dantas.



3.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Pechincha é um bairro de classe média e média-alta da Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro.

Faz limite com os bairros Freguesia, Cidade de Deus, Taquara e Tanque. Possui ligação com a Freguesia e o Tanque, através da Avenida Geremário Dantas. É basicamente um bairro residencial.

Muito conhecido por abrigar o Retiro dos Artistas, na rua de mesmo nome. O nome do bairro é devido a um mercado, que existia no local e vendia produtos com preços mais baixos que os estabelecimentos comerciais dos bairros vizinhos de Freguesia e Taquara, principais polos de comércio de Jacarepaguá até hoje.

Seu IDH, no ano 2000, era de 0,900, o 29º melhor da cidade do Rio de Janeiro dentre 126 bairros avaliados, sendo considerado alto.

3.3 ZONEAMENTO

I - Macrozona de Ocupação= Urbana Assistida

II - Hipsômetria (m) = 5,01 – 50

III - Área Protegida = Área de Uso Sustentável (APA)

IV - Regiões Administrativas = Jacarepaguá (16) – área de planejamento 4

V - Região de Planejamento = 4.1 Urbana Incentivada

VI - Uso e Cobertura do Solo = Área Urbana / Floresta Alterada

VII - Rede Estruturado Viário = Rodovia Arterial Principal / Centros de Bairros

VIII - Limites Administrativos = 4.1 Área de Planejamento 4

VIX - Áreas Sujeitas á Intervenção (macrozona de ocupação) = macrozona Incentivada

X - Áreas Sujeitas á Intervenção (proteção ambiental) =

XI - Vetores de Crescimento (ocupação territorial) = Adensamento populacional e das contruções na macrozona incentivada / maior intensidade de adensamento nas vias principais da Zona Norte e Jacarepaguá, na macrozona incentivada.

XII - Meio Ambiente (propostas e programas) = 2.Patrimonio Natural (programa de proteção e recuperação e melhoria da infraestrutura dos PNM)

XIII - Saneamento Ambiental = Drenagem: programa de reabilitação ambiental da baixada de Jacarepaguá / Esgotamento Sanitário: ETE Alegria (PBBG)

XIV - Habitação = Parcelamentos irregulares / favelas

XV - Transportes = Modal Rodoviário – Implantação de corredor T5 com BRT

3.4 DOCUMENTAÇÃO

Matrícula: 61.224

Cartório de Registro de Imóveis: Registro de Imóveis do 9º Ofício – Estado do Rio de Janeiro

IPTU: 0.450.401-5

3.5 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno mede: 10,00m de frente e fundos por 67,00m de ambos os lados, confrontando do lado esquerdo com o prédio 112 de Jorge Martins, pelo lado direito com prédio nº 120 de Floriano Penha, e pelos fundos com terreno de Maria Candida de Castro.

3.6 CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O imóvel possui uma área edificada de 85,00m², sendo este uma casa.

A estrutura da edificação é feita de concreto, a cobertura possui estrutura madeira com cobertura de telhas de barro e o fechamento lateral é de tijolos.

Na área externa, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura, enquanto que o revestimento do piso é de cimento, as janelas e as portas são de madeira.

Na área interna, o revestimento das paredes é de massa desempenada com pintura, enquanto que o revestimento do piso é de cimento, as janelas e as portas são de madeira e a cobertura é de telha aparente.

Em um modo geral a construção encontra-se necessitando de alguns reparos importantes, uma vez que não há manutenções aparentes no imóvel.

3.7 OCUPAÇÃO

No momento da vistoria o imóvel encontrava-se invadido e inclusive fomos impedidos de realizar a vistoria por completo no interior do imóvel.

3.8 VISTORIA DO AVALIANDO

A vistoria foi realizada na data de 05/03/2015.

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 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 CustoXBenefício, não há muitos imóveis disponíveis para negociação.

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

5.1 VALOR 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 Evolutivo. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria, conforme explicação abaixo. Apenas a componente benfeitoria é avaliada pela reprodução dos custos, já que o processo avaliatório para o terreno, necessariamente tem que ser o processo comparativo direto, através de pesquisa de preços no mercado local.

VI = (VT+CB) . FC

Onde:

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

CB é o custo de reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização

Para se calcular o custo de reedição da benfeitoria, utilizamos os seguintes valores:

C=CUB * (1+A)*(1+F)*(1+L), onde:

CUB – valores divulgados pelo SINDUSCON-RJ com data base de Abril/2015;

A=10%

F=0%

L=8,0%

(A, F e L) = BDI – por se tratar de construções simples, consideramos as taxas de administração e o lucro como despesas indiretas.

5.1.1 BENFEITORIAS

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a reposição dos custos, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência.

A aplicação, neste caso, de metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, apresentaria muita distorção na medida que existem muitas diferenças entre os elementos comparativos, em especial quanto a relação entre área do terreno e área construída, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

Calculamos o valor total do imóvel (área construída), levando em consideração seu padrão construtivo e o fator de adequação obtido junto ao IBAPE, com a finalidade de minimizar as distorções das construções. Esse índice foi atribuído no avaliando e nos elementos comparativos.

5.2 VALOR DE ALUGUEL

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.

5.3 CÁLCULOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

[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
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)	3
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados demercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					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

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de bem recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no Grau II	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 demercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					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$ 2.158,78	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	313,46	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R$ 123,37	
max	R$ 2.282,16	
min	R$ 2.035,41	
% em torno da média	**11,430**	<30%
Enquadrado no Grau III		

6.2.2 VALOR DE ALUGUEL

PRECISÃO		
média	R$ 13,24	
intervalo de confiança	0,80	
"n-1"	11,00	
n	12,00	
t student	1,3634	
desvio padrão	2,24	
raiz de "n"	3,46	
resultado	R$ 0,88	
max	R$ 14,12	
min	R$ 12,35	
% em torno da média	**13,349**	<30%
Enquadrado no Grau III		

7. VALORES

7.1 VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL				
Valor unitário médio homogeneizado (m²)			**R$**	**2.158,78**
Área total do imóvel (m²)				670,00
Intervalo de arbítrio do avaliador				
	(m²)		(Total)	
máximo (+15%)	R$	2.482,60	R$	1.663.343,15
mínimo (-15%)	R$	1.834,97	R$	1.229.427,54
Valor do Terreno	**R$ 1.446.385,34**			
Valor das Benfeitorias	**R$ 33.546,70**			
Valor Total	**R$ 1.479.932,04**			
Valor máximo (+15%)	**R$ 1.701.921,85**			
Valor mínimo (-15%)	**R$ 1.257.942,24**			

7.2 VALOR DE ALUGUEL

VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL				
Valor unitário médio homogeneizado (m²)			**R$**	**13,24**
Área total do imóvel (m²)				85,00
Intervalo de arbítrio do avaliador				
	(m²)		(Total)	
máximo (+15%)	R$	15,22	R$	1.293,88
mínimo (-15%)	R$	11,25	R$	956,35
Valor Final	**R$ 1.125,12**			
Valor máximo	**R$ 1.293,88**			
Valor mínimo	**R$ 956,35**			

8. ENCERRAMENTO

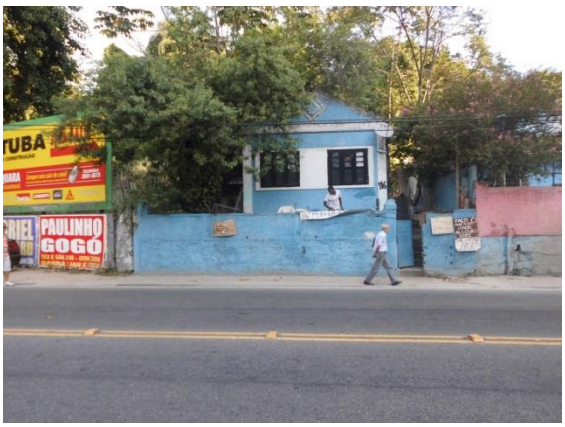
O presente laudo de avaliação possui 20 (vinte) folhas impressas sendo esta última, datada e assinada.

Acompanham 9 (nove) anexos.

São Paulo, 16 de março de 2015.

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 geral do imóvel
Vista lateral (esquerda)	Área na parte frontal do imóvel
Medidor de energia (desativado)	Vista Interna

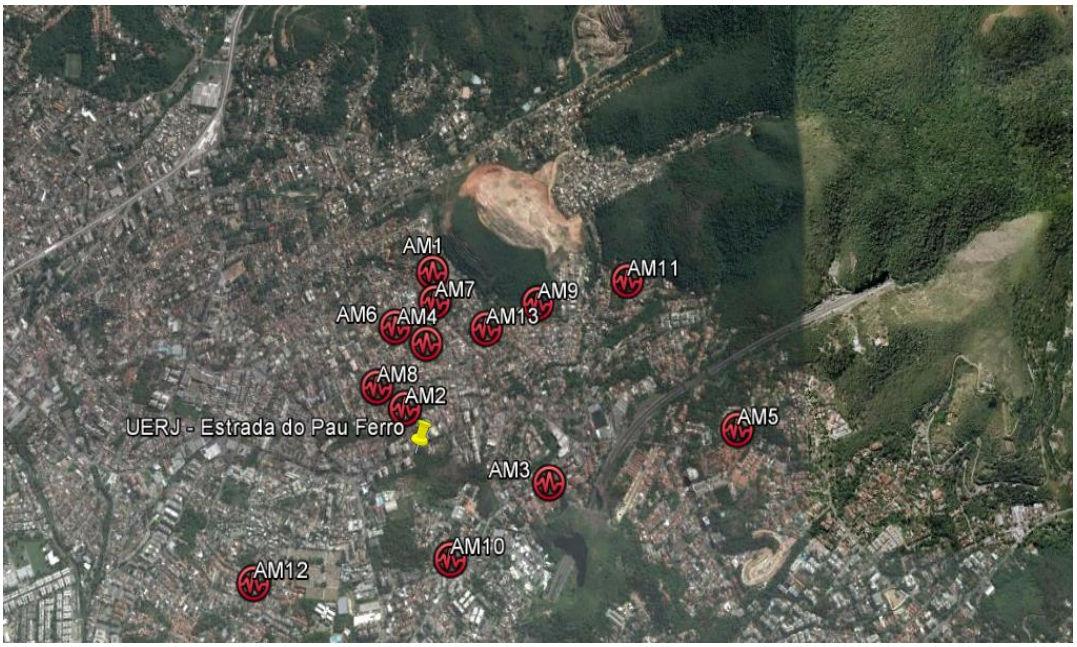
Vista lateral (direita)	Vista terreno (fundos)

ANEXO 2
DOCUMENTOS DO IMÓVEL

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

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:	R. Aldo Rabelo - Penchincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	350				**Área Construída (m²):**		320				
Valor solicitado (R$):	1.900.000,00		**Valor/m² (R$):**		5.428,57	**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular		**Fator Transposição:**	1414,26	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**		50

Conservação (assinalar "X")						**Observações**
	a	- Novo		e	- Reparos simples	
	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): Francisco Xavier **Telefone de Contato:** (21) 3413-4010

AMOSTRA 02

Endereço:	Rua Sernambi										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	600				**Área Construída (m²):**		500				
Valor solicitado (R$):	1.500.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.500,00	**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido	
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)	x	101 - 200 metros		201 - 500 metros		Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular		**Fator Transposição:**	1414,26	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**		55

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): DWO **Telefone de Contato:** (21) 2151-6361

AMOSTRA 03

Endereço:	Rua Afrânio Rodrigues										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	450				**Área Construída (m²):**		340				
Valor solicitado (R$):	1.500.000,00		**Valor/m² (R$):**		3.333,33	**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:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular		**Fator Transposição:**	1459,15	
Uso Predominante da Região: ( )Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural (x)Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**		50

Conservação (assinalar "X")						**Observações**
	a	- Novo		e	- Reparos simples	
	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): Bruno Cortes **Telefone de Contato:** (21) 99315-2980

AMOSTRA 04												
Endereço:	Rua Monsenhor Marques											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	600							**Área do Construída (m²):**	564			
Valor solicitado (R$):	1.330.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.216,67			**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido
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:**	1257,11			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	55			
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):	Rio Capital				**Telefone de Contato:**	(21) 7811-2122						

AMOSTRA 05												
Endereço:	Estrada do Pau Ferro, 770 - Pechincha											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	200							**Área do Construída (m²):**	160			
Valor solicitado (R$):	850.000,00		**Valor/m² (R$):**		4.250,00			**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)	x	101 - 200 metros		201 - 500 metros			Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular	**Fator Transposição:**	1414,26			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	50			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	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):	Su Simões Imóveis				**Telefone de Contato:**	(21) 99138-9064						

AMOSTRA 06												
Endereço:	Rua Ana Silva - Pechincha											
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ		
Área do imóvel (m²):	140				**Área Construída (m²):**			100				
Valor solicitado (R$):	380.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.714,29			**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido
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:**	1414,26			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	55			
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):	Edson Macedo				**Telefone de Contato:**	(21) 96461-6339						

AMOSTRA 07											
Endereço:	Rua Comendador Siqueira, - Pechincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	330							**Área construída (m²):**		250	
Valor solicitado (R$):	1.100.000,00		**Valor/m² (R$):**		3.333,33			**Tipo de Negócio:**	**X**	Oferta		Locação
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x	Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular		**Fator Transposição:**	**1413,04**	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**			50

Conservação (assinalar "X")						Observações
	a	- Novo		e	- Reparos simples	
	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):	Beatriz UHR Imóveis	**Telefone de Contato:**	(21) 2447-3542 / (021) 98747-8769

AMOSTRA 08											
Endereço:	Rua Maença, 305 - Pechincha										
Cidade:									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	200							**Área construída (m²):**		180	
Valor solicitado (R$):	660.000,00		**Valor/m² (R$):**		3.300,00			**Tipo de Negócio:**	**x**	Oferta		Locação
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)	x	101 - 200 metros		201 - 500 metros			Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular		**Fator Transposição:**	**1255,34**	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**			50

Conservação (assinalar "X")						Observações
	a	- Novo		e	- Reparos simples	
	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):	Roseli	**Telefone de Contato:**	(21) 97141-1202

AMOSTRA 09											
Endereço:	Estrada do Campo da Areia - Pechincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	220							**Área construída (m²):**		350	
Valor solicitado (R$):	800.000,00		**Valor/m² (R$):**		3.636,36			**Tipo de Negócio:**	**X**	Oferta		Locação
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:**	**1100,82**	
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**			50

Conservação (assinalar "X")						Observações
	a	- Novo		e	- Reparos simples	
	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):	Ostinho Imóveis	**Telefone de Contato:**	(21) 3486-5037 / (21) 4114-0603

AMOSTRA 10											
Endereço:	Rua José Silva - Pechincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	400							**Área construída (m²):**	380		
Valor solicitado (R$):	875.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.187,50			**Tipo de Negócio:**	**X**	Oferta	Locação
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros			Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular	**Fator Transposição:**	1255,34		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	55		

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):	Simone Monteiro	**Telefone de Contato:**	(21) 3490-8583 / (021) 3807-8583

AMOSTRA 11											
Endereço:	Rua Edgar Brasil - Freguesia										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	210							**Área construída (m²):**	170		
Valor solicitado (R$):	600.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.857,14			**Tipo de Negócio:**	**X**	Oferta	Locação
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:**	1459,15		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	55		

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):	Aquatro Imobiliaria	**Telefone de Contato:**	(21) 3486-4344 / (21) 7745-8972

AMOSTRA 12											
Endereço:	Rua Soldado Francisco de Souza - Pechincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	250							**Área construída (m²):**	220		
Valor solicitado (R$):	600.000,00		**Valor/m² (R$):**		2.400,00			**Tipo de Negócio:**	**X**	Oferta	Locação
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros		201 - 500 metros		x	Acima de 500 metros		
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)			Inclinado Acima de 10%		
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular		( ) Irregular	**Fator Transposição:**	1099,95		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	50		

Conservação (assinalar "X")						Observações
	a	- Novo		e	- Reparos simples	
	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):	Imóveiscom - Taquara	**Telefone de Contato:**	(21) 3593-9958 / (021) 3256-9445

AMOSTRA 13											
Endereço:	Estrada do Campo da Areia, 358 - Pechincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	200							140			
Valor solicitado (R$):	800.000,00		**Valor/m² (R$):**		4.000,00		**Tipo de Negócio:**	x	Oferta		Vendido
Distância do Imóvel Avaliando:		0 - 100 metros (na mesma rua)		101 - 200 metros	x	201 - 500 metros	x	Acima de 500 metros			
Topografia do terreno:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular ( ) Irregular		**Fator Transposição:**	1100,82			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto		**Tipo Construção:** (x)Casa ( )Sala ( )Armazém ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**	45			

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):	Simone Monteiro	**Telefone de Contato:**	(21) 3490-8583 / (021) 3807-8583

ANEXO 5
MEMORIAL DE CÁLCULO – VALOR DE MERCADO

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Terreno (m²)	670,00	F topografia	0,90	F transposição	1.414,26	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	50	Estado de Conservação	g	Fator K	0,1140

ELEMENTOS COMPARATIVOS						Fca				Ftop	Ft	Fe
Amostras	Valor de Mercado	Área (m²)	Oferta	Valor Benfeitorias	Valor Unitário Imóvel (m²)	Expoente	% Expoente	Fator Área - Fca	Tamanho de Área	Topografia	Transposição	Esquina
1	R$ 1.900.000,00	350,00	0,90	126.293,45	R$ 4.524,88	0,125	47,76%	**0,92**	0,52	0,90	1.414,26	1,00
2	R$ 1.500.000,00	600,00	0,90	182.967,21	R$ 1.945,05	0,250	10,45%	**0,97**	0,90	0,90	1.414,26	1,00
3	R$ 1.500.000,00	450,00	0,90	134.186,79	R$ 2.701,81	0,125	32,84%	**0,95**	0,67	0,90	1.459,15	1,00
4	R$ 1.330.000,00	600,00	0,90	206.387,01	R$ 1.651,02	0,250	10,45%	**0,97**	0,90	1,00	1.257,11	1,00
5	R$ 850.000,00	200,00	0,90	63.146,73	R$ 3.509,27	0,125	70,15%	**0,86**	0,30	0,90	1.414,26	1,00
6	R$ 380.000,00	140,00	0,90	36.593,44	R$ 2.181,48	0,125	79,10%	**0,82**	0,21	1,00	1.414,26	1,00
7	R$ 1.100.000,00	330,00	0,90	98.666,76	R$ 2.701,01	0,125	50,75%	**0,92**	0,49	0,90	1.413,04	1,00
8	R$ 660.000,00	200,00	0,90	71.040,07	R$ 2.614,80	0,125	70,15%	**0,86**	0,30	0,90	1.255,34	1,00
9	R$ 800.000,00	220,00	0,90	138.133,46	R$ 2.644,85	0,125	67,16%	**0,87**	0,33	1,00	1.100,82	1,00
10	R$ 875.000,00	400,00	0,90	139.055,08	R$ 1.621,11	0,125	40,30%	**0,94**	0,60	0,90	1.255,34	1,00
11	R$ 600.000,00	210,00	0,90	62.208,85	R$ 2.275,20	0,125	68,66%	**0,87**	0,31	1,00	1.459,15	1,00
12	R$ 600.000,00	250,00	0,90	86.826,75	R$ 1.812,69	0,125	62,69%	**0,88**	0,37	0,90	1.099,95	1,00
13	R$ 800.000,00	200,00	0,90	62.691,34	R$ 3.286,54	0,125	70,15%	**0,86**	0,30	0,90	1.100,82	1,00

VALOR DE BENFEITORIAS DO AVALIANDO E DOS DADOS AMOSTRAIS														MÉTODO EVOLUTIVO			
Benfeitorias - Dados Amostrais																	
Amostras	R-8-N-RJ-ABRIL-15	Fator de correção (IBAPE)	Valor a ser considerado/m²	Área	Foc	Valor Final Benfeitorias	Vida útil	Idade (Anos)	Vida Remanescente (meses)	Idade (%)	tado de Conservaç	Fator K	R	Custo da Benfeitoria (D°C)	BDI	Valor Benfeitoria (O°P)	FC=VI/(VB+VT)
1			R$ 1.355,31	320,00	0,2912	R$ 126.293,45	60	50	120	83	g	0,1140	0,2	R$ 410.700,80	1,08	R$ 443.556,86	0,95
2			R$ 1.355,31	500,00	0,27	R$ 182.967,21	60	55	60	91	f	0,0875	0,2	R$ 641.720,00	1,08	R$ 693.057,60	0,83
3			R$ 1.355,31	340,00	0,2912	R$ 134.186,79	60	50	120	83	g	0,1140	0,2	R$ 436.369,60	1,08	R$ 471.279,17	0,91
4			R$ 1.355,31	564,00	0,27	R$ 206.387,01	60	55	60	91	f	0,0875	0,2	R$ 723.860,16	1,08	R$ 781.768,97	0,78
5			R$ 1.355,31	160,00	0,2912	R$ 63.146,73	60	50	120	83	g	0,1140	0,2	R$ 205.350,40	1,08	R$ 221.778,43	0,94
6			R$ 1.355,31	100,00	0,2700	R$ 36.593,44	60	55	60	91	f	0,0875	0,2	R$ 128.344,00	1,08	R$ 138.611,52	0,88
7	R$ 1.283,44	1,056	R$ 1.355,31	250,00	0,2912	R$ 98.666,76	60	50	120	83	g	0,1140	0,2	R$ 320.860,00	1,08	R$ 346.528,80	0,91
8			R$ 1.355,31	180,00	0,2912	R$ 71.040,07	60	50	120	83	g	0,1140	0,2	R$ 231.019,20	1,08	R$ 249.500,74	0,88
9			R$ 1.355,31	350,00	0,2912	R$ 138.133,46	60	50	120	83	g	0,1140	0,2	R$ 449.204,00	1,08	R$ 485.140,32	0,78
10			R$ 1.355,31	380,00	0,2700	R$ 139.055,08	60	55	60	91	f	0,0875	0,2	R$ 487.707,20	1,08	R$ 526.723,78	0,77
11			R$ 1.355,31	170,00	0,2700	R$ 62.208,85	60	55	60	91	f	0,0875	0,2	R$ 218.184,80	1,08	R$ 235.639,58	0,86
12			R$ 1.355,31	220,00	0,2912	R$ 86.826,75	60	50	120	83	g	0,1140	0,2	R$ 282.356,80	1,08	R$ 304.945,34	0,82
13			R$ 1.355,31	140,00	0,3304	R$ 62.691,34	60	45	180	75	g	0,1630	0,2	R$ 179.681,60	1,08	R$ 194.056,13	0,96
Benfeitorias - Avaliando																	
Imóvel	R$ 1.283,44	1,056	R$ 1.355,31	85,00	0,2912	R$ 33.546,70	60	50	120	83	g	0,1140	0,2	R$ 109.092,40	1,08	R$ 117.819,79	0,95

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO									
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Fator de Comercialização	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R$ 4.524,88	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,87	**R$ 3.957,92**
2	R$ 1.945,05	0,97	1,00	1,00	1,00	1,30	0,83	1,10	**R$ 2.149,18**
3	R$ 2.701,81	0,95	0,97	1,00	1,00	1,00	0,91	0,83	**R$ 2.238,69**
4	R$ 1.651,02	0,97	1,13	0,90	1,00	1,30	0,78	1,08	**R$ 1.777,17**
5	R$ 3.509,27	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,80	**R$ 2.795,80**
6	R$ 2.181,48	0,82	1,00	0,90	1,00	1,30	0,88	0,90	**R$ 1.965,93**
7	R$ 2.701,01	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	0,82	**R$ 2.224,53**
8	R$ 2.614,80	0,86	1,13	1,00	1,00	1,00	0,88	0,86	**R$ 2.253,16**
9	R$ 2.644,85	0,87	1,28	0,90	1,00	1,00	0,78	0,83	**R$ 2.197,01**
10	R$ 1.621,11	0,94	1,13	1,00	1,00	1,30	0,77	1,14	**R$ 1.843,45**
11	R$ 2.275,20	0,87	0,97	0,90	1,00	1,30	0,86	0,90	**R$ 2.045,85**
12	R$ 1.812,69	0,88	1,29	1,00	1,00	1,00	0,82	0,99	**R$ 1.786,50**
13	R$ 3.286,54	0,86	1,28	1,00	1,00	0,70	0,96	0,80	**R$ 2.628,15**

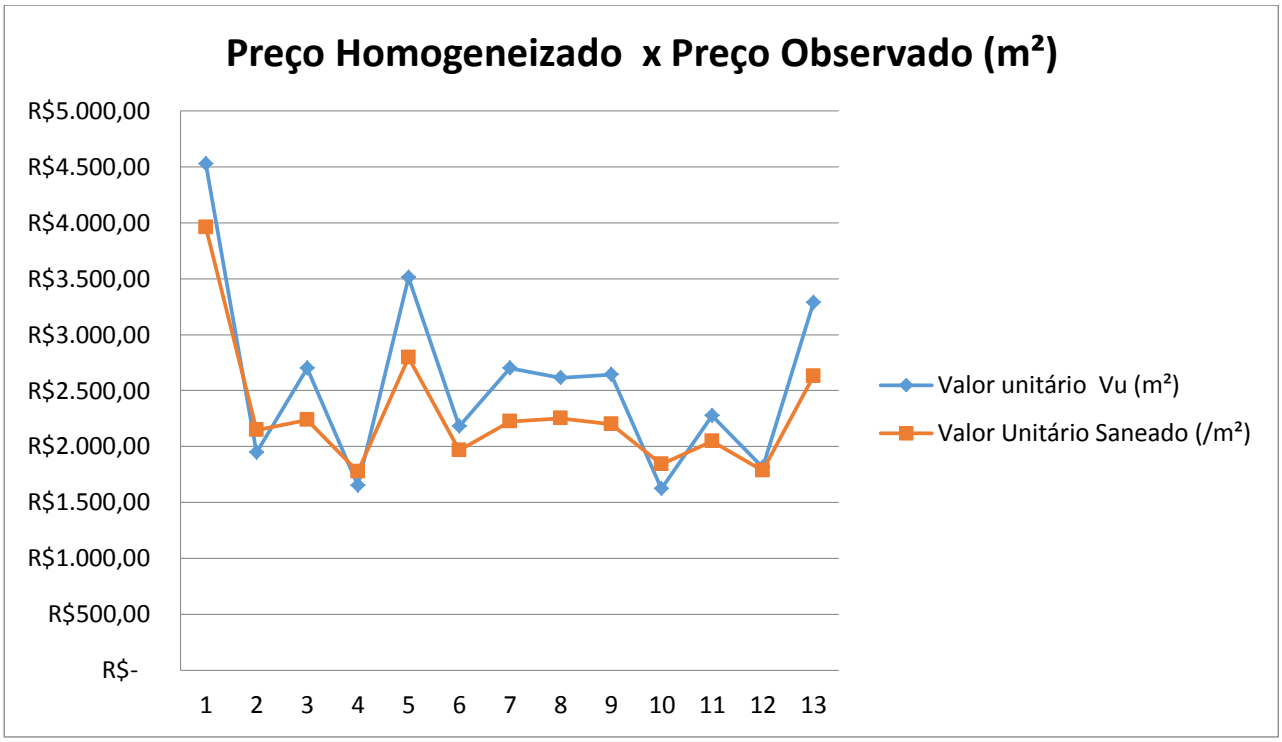
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	13	-
Somatório	R$ 29.863,33	R$ 2.149,18
Média aritmética	2297,179242	R$ 2.238,69
Limite superior (+30 %)	R$ 2.986,33	R$ 1.777,17
Limite inferior (-30 %)	R$ 1.608,03	R$ 2.795,80
		R$ 1.965,93
		R$ 2.224,53
		R$ 2.253,16
		R$ 2.197,01
		R$ 1.843,45
		R$ 2.045,85
		R$ 1.786,50
		R$ 2.628,15

MÉDIAS SANEADAS		
N° Elementos Saneados:	12	
Média	R$ 2.158,78	**média saneada**
lim sup.	2806,419325	**lim superior**
lim inf.	1511,148867	**lim inferior**
DesvPad	313,46	**desvio padrão**

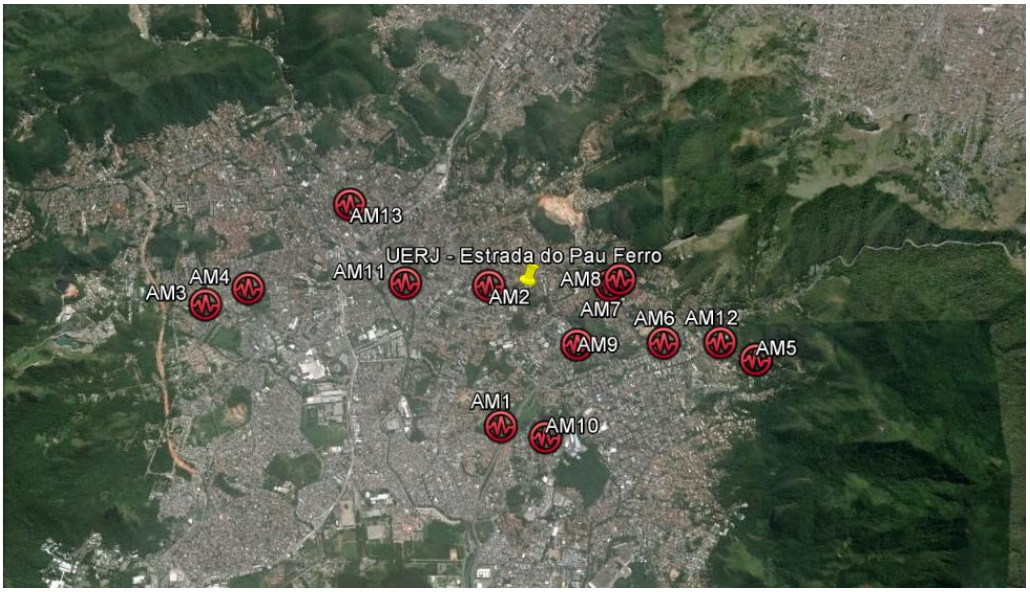
COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO		
Desvio Padrão	826,94	313,46
Média	R$ 2.574,59	R$ 2.158,78
Coeficiente de Variação	**0,321191597**	**14,52%**

VALOR DE MERCADO					
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Terreno (R$)	Valor Benfeitorias (R$)	Valor Final (R$)	Valor Final Considerando o Fator de Comercialização (R$)
670,00	R$ 2.158,78	R$ 1.446.385,34	R$ 33.546,70	R$ 1.479.932,04	R$ 1.408.055,41

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 4.524,88	R$ 3.957,92
R$ 1.945,05	R$ 2.149,18
R$ 2.701,81	R$ 2.238,69
R$ 1.651,02	R$ 1.777,17
R$ 3.509,27	R$ 2.795,80
R$ 2.181,48	R$ 1.965,93
R$ 2.701,01	R$ 2.224,53
R$ 2.614,80	R$ 2.253,16
R$ 2.644,85	R$ 2.197,01
R$ 1.621,11	R$ 1.843,45
R$ 2.275,20	R$ 2.045,85
R$ 1.812,69	R$ 1.786,50
R$ 3.286,54	R$ 2.628,15


Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)
R$5.000,00
R$4.500,00
R$4.000,00
R$3.500,00
R$3.000,00
R$2.500,00
R$2.000,00
R$1.500,00
R$1.000,00
R$500,00
R$-
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
Valor unitário Vu (m²)
Valor Unitário Saneado (/m²)

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 São Graciano, 345 - Pechincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	210										
Valor solicitado (R$):	2.300,00		**Valor/m² (R$):**	10,95		**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:**	1404,4		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**		55		

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): Zirtaeb **Telefone de Contato:** (21) 3233-3500

AMOSTRA 02

Endereço:	Av. Geremário Dantas, 661 - Pechincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	90										
Valor solicitado (R$):	1.300,00		**Valor/m² (R$):**	14,44		**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:**	1100,82		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**		55		

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): Abreu Imobiliária Ltda **Telefone de Contato:** (21) 3555-9287

AMOSTRA 03

Endereço:	Estrada do Outeiro Santo - Taquara										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	180										
Valor solicitado (R$):	3.000,00		**Valor/m² (R$):**	16,67		**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:		Meio de quadra	x	Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular	( ) Irregular		**Fator Transposição:**	1100,82		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**		55		

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): Administradora Reis Príncipe Ltda **Telefone de Contato:** (21) 2431-4030

AMOSTRA 04												
Endereço:	Estrada do Mapuá - Taquara											
Cidade:	Rio de Janeiro									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	170											
Valor solicitado (R$):	2.500,00		**Valor/m² (R$):**		14,71		**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:**	1257,11			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio						**Idade Aparente (em anos):**	55				
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):	Privilège Consultoria Imobiliária				**Telefone de Contato:**	(21) 2146-4399 / (21) 2146-4399						

AMOSTRA 05												
Endereço:	Rua Timboaçu - Jacarepaguá											
Cidade:	Rio de Janeiro									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	140											
Valor solicitado (R$):	3.500,00		**Valor/m² (R$):**		25,00		**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:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular	( ) Irregular		**Fator Transposição:**	1473,17			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio						**Idade Aparente (em anos):**	55				
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):	Privilège Consultoria Imobiliária				**Telefone de Contato:**	(21) 2146-4399 / (21) 2146-4399						

AMOSTRA 06												
Endereço:	Rua Joaquim Pinheiro - Jacarepaguá											
Cidade:	Rio de Janeiro									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	430											
Valor solicitado (R$):	6.500,00		**Valor/m² (R$):**		15,12		**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:**	1404,4			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ( )Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio						**Idade Aparente (em anos):**	55				
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):	Flavio				**Telefone de Contato:**	(21) 3344-2058 / (21) 99648-0041						

AMOSTRA 07											
Endereço:	Estrada do Pau Ferro, 600 - Pechincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	120										
Valor solicitado (R$):	1.400,00		**Valor/m² (R$):**		11,67	**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:**	1414,26		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	55		

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):	Imobiliária F&F	**Telefone de Contato:**	(21) 2575-0880

Foto(s)

AMOSTRA 08											
Endereço:	Estrada do Pau Ferro, 680 - Pechincha										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	180										
Valor solicitado (R$):	1.900,00		**Valor/m² (R$):**		10,56	**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:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular ( ) Irregular			**Fator Transposição:**	1414,26		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	55		

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):	Maria da Penha	**Telefone de Contato:**	(21) 99463-0856

AMOSTRA 09											
Endereço:	Rua Francisca Sales - Freguesia Jacarepaguá										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	400										
Valor solicitado (R$):	6.500,00		**Valor/m² (R$):**		16,25	**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:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%			
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular ( ) Irregular			**Fator Transposição:**	1403,39		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	50		

Conservação (assinalar "X")						Observações
	a	- Novo		e	- Reparos simples	
	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):	DWO Consultoria	**Telefone de Contato:**	(21) 2151-6361 / (21) 7822-2015

AMOSTRA 10												
Endereço:	Rua Quintanilha, 336 - Freguesia Jacarepaguá											
Cidade:	Rio de Janeiro									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	150											
Valor solicitado (R$):	1.800,00	**Valor/m² (R$):**	12,00	**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:**	1274,65			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	55			
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):	Marcelo Silva Imóveis			**Telefone de Contato:**	(21) 99219-0640							

AMOSTRA 11												
Endereço:	Rua do Tindiba, 1477 - Taquara											
Cidade:	Rio de Janeiro									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	130											
Valor solicitado (R$):	2.000,00	**Valor/m² (R$):**	15,38	**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:**	1255,34			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	55			
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):	Imobiliária Fernando e Fernandes			**Telefone de Contato:**	(21) 2575-0880 / (021) 7883-0003							

AMOSTRA 12												
Endereço:	Estrada do Guanumbi, 277 - Freguesia Jacarepaguá											
Cidade:	Rio de Janeiro									**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	570											
Valor solicitado (R$):	9.000,00	**Valor/m² (R$):**	15,79	**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:		Plano	x	Inclinado (5%)		Inclinado (5-10%)		Inclinado Acima de 10%				
Localização do terreno em relação a rua:	x	Meio de quadra		Esquina	**Formato do terreno** (x) Regular	( ) Irregular		**Fator Transposição:**	1458,11			
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto	**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio							**Idade Aparente (em anos):**	55			
Conservação (assinalar "X")								**Observações**				
	a	- Novo		e	- Reparos simples							
	b	- Entre novo e regular		f	- Entre reparos simples e importantes							
	c	- Regular	x	g	- Reparos importantes							
x	d	- Entre regular e reparos simples		h	- Entre reparos importantes e s/ valor							
Contato (Imobiliária/Corretor/Proprietário):	Novo Futuro Imóveis			**Telefone de Contato:**	(21) 4107-2080 / (21) 97241-7590							

AMOSTRA 13											
Endereço:	Rua Ipinambés - Taquara										
Cidade:	Rio de Janeiro								**Estado:**	RJ	
Área do imóvel (m²):	100										
Valor solicitado (R$):	1.500,00		**Valor/m² (R$):**		15,00		**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:**	1099,95		
Uso Predominante da Região: (x)Residencial ( )Comercial ( )Industrial ( )Rural ()Misto		**Tipo Construção:** ( )Apartamento ( )Sala (x)Casa ( )Prédio					**Idade Aparente (em anos):**		55		

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):	Vitória	**Telefone de Contato:**	(21) 99332-2432

ANEXO 8
MEMORIAL DE CÁLCULO – VALOR DE ALUGUEL

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

DADOS DO AVALIANDO

Área do Imóvel (m²)	85,00	F topografia	0,90	F transposição	856,17	F área	1,00	F esquina	1,00	Idade (anos)	50	Estado de Conservação	g	Fator K	0,1140

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$ 2.300,00	210,00	1,00	R$ 10,95	0,125	147,06%	**1,12**	2,47	1,00	1.404,40	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	0,2
2	R$ 1.300,00	90,00	1,00	R$ 14,44	0,250	5,88%	**1,01**	1,06	1,00	1.100,82	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	0,2
3	R$ 3.000,00	180,00	1,00	R$ 16,67	0,125	111,76%	**1,10**	2,12	1,00	1.100,82	1,10	60	55	60	91	f	0,0875	0,2
4	R$ 2.500,00	170,00	1,00	R$ 14,71	0,125	100,00%	**1,09**	2,00	1,00	1.257,11	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	0,2
5	R$ 3.500,00	140,00	1,00	R$ 25,00	0,125	64,71%	**1,06**	1,65	0,90	1.473,17	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	0,2
6	R$ 6.500,00	430,00	1,00	R$ 15,12	0,125	405,88%	**1,22**	5,06	1,00	1.404,40	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	0,2
7	R$ 1.400,00	120,00	1,00	R$ 11,67	0,125	41,18%	**1,04**	1,41	1,00	1.414,26	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	0,2
8	R$ 1.900,00	180,00	1,00	R$ 10,56	0,125	111,76%	**1,10**	2,12	0,90	1.414,26	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	0,2
9	R$ 6.500,00	400,00	1,00	R$ 16,25	0,125	370,59%	**1,21**	4,71	0,90	1.403,39	1,00	60	50	120	83	g	0,1140	0,2
10	R$ 1.800,00	150,00	1,00	R$ 12,00	0,125	76,47%	**1,07**	1,76	1,00	1.274,65	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	0,2
11	R$ 2.000,00	130,00	1,00	R$ 15,38	0,125	52,94%	**1,05**	1,53	1,00	1.255,34	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	1,2
12	R$ 9.000,00	570,00	1,00	R$ 15,79	0,125	570,59%	**1,27**	6,71	0,90	1.458,11	1,00	60	55	60	91	d	0,1205	2,2
13	R$ 1.500,00	100,00	1,00	R$ 15,00	0,250	17,65%	**1,04**	1,18	1,00	1.099,95	1,00	60	55	60	91	f	0,0875	3,2

RESUMO FINAL DA HOMOGENEIZAÇÃO								
Am.	Valor Unitário Imóvel (m²)	Fator área Fca	Fator transp. Ft	Fator topografia Ftop	Fator esquina Fe	Fator Conservação das Benfeitorias	Total dos Fatores	Valor unitário Vu (m²)
1	R$ 10,95	1,12	0,61	0,90	1,00	1,30	0,93	**R$ 10,21**
2	R$ 14,44	1,01	0,78	0,90	1,00	1,30	1,00	**R$ 14,37**
3	R$ 16,67	1,10	0,78	0,90	0,91	1,30	0,99	**R$ 16,47**
4	R$ 14,71	1,09	0,68	0,90	1,00	1,30	0,97	**R$ 14,33**
5	R$ 25,00	1,06	0,58	1,00	1,00	1,30	0,95	**R$ 23,71**
6	R$ 15,12	1,22	0,61	0,90	1,00	1,30	1,04	**R$ 15,68**
7	R$ 11,67	1,04	0,61	0,90	1,00	1,30	0,85	**R$ 9,94**
8	R$ 10,56	1,10	0,61	1,00	1,00	1,30	1,01	**R$ 10,62**
9	R$ 16,25	1,21	0,61	1,00	1,00	1,00	0,82	**R$ 13,38**
10	R$ 12,00	1,07	0,67	0,90	1,00	1,30	0,95	**R$ 11,38**
11	R$ 15,38	1,05	0,68	0,90	1,00	1,30	0,94	**R$ 14,45**
12	R$ 15,79	1,27	0,59	1,00	1,00	0,95	0,80	**R$ 12,66**
13	R$ 15,00	1,04	0,78	0,90	1,00	1,30	1,02	**R$ 15,34**

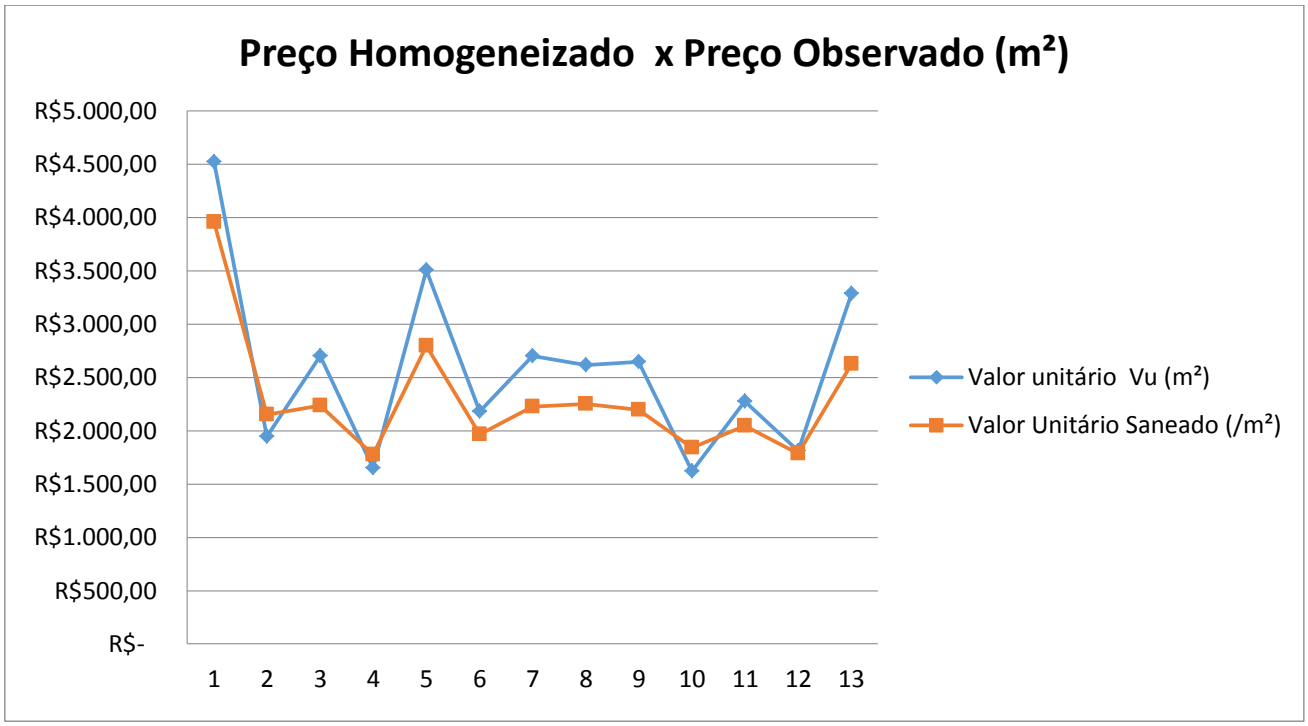
TRATAMENTO ESTATÍSTICO		
Saneamento das Amostras		Valor Unitário Saneado(m²)
N° Elementos	13	R$ 10,21
Somatório	R$ 182,55	R$ 14,37
Média aritmética	R$ 14,04	R$ 16,47
Limite superior (+30 %)	R$ 18,25	R$ 14,33
Limite inferior (-30 %)	R$ 9,83	-
		R$ 15,68
		R$ 9,94
		R$ 10,62
		R$ 13,38
		R$ 11,38
		R$ 14,45
		R$ 12,66
		R$ 15,34

MÉDIAS SANEADAS			
Nº Elementos Saneados:	12		
Média	R$	13,24	média saneada
lim sup.	R$	17,21	lim superior
lim inf.	R$	9,27	lim inferior
DesvPad		2,24	desvio padrão

COMPARATIVO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
Desvio Padrão		3,67		2,24
Média	R$	14,89	R$	13,24
Coeficiente de Variação		24,65%		16,96%

VALOR DE ALUGUEL		
Área (m²)	Valor/m²	Valor do Imóvel (R$)
85,00	R$ 13,24	R$ 1.125,12

Valor unitário Vu (m²)	Valor Unitário Saneado (/m²)
R$ 4.524,88	R$ 3.957,92
R$ 1.945,05	R$ 2.149,18
R$ 2.701,81	R$ 2.238,69
R$ 1.651,02	R$ 1.777,17
R$ 3.509,27	R$ 2.795,80
R$ 2.181,48	R$ 1.965,93
R$ 2.701,01	R$ 2.224,53
R$ 2.614,80	R$ 2.253,16
R$ 2.644,85	R$ 2.197,01
R$ 1.621,11	R$ 1.843,45
R$ 2.275,20	R$ 2.045,85
R$ 1.812,69	R$ 1.786,50
R$ 3.286,54	R$ 2.628,15


Preço Homogeneizado x Preço Observado (m²)
R$5.000,00
R$4.500,00
R$4.000,00
R$3.500,00
R$3.000,00
R$2.500,00
R$2.000,00
R$1.500,00
R$1.000,00
R$500,00
R$-
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
Valor unitário Vu (m²)
Valor Unitário Saneado (/m²)

ANEXO 9

CROQUI