



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**Rua Voluntários da Pátria, nº 446
Hortomercado Humaitá - Humaitá
Rio de Janeiro - RJ**

**MÊS DE REFERÊNCIA:
MARÇO/2022**



1.0 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Este trabalho tem por objetivo a avaliação dos valores para locação nos espaços comerciais localizados no Hortomercado Humaitá, situado na Rua Voluntários da Pátria 446, Hortomercado Humaitá – Humaitá, Rio de Janeiro – RJ.

A presente avaliação foi solicitada pela COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO – CONAB - SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO RIO DE JANEIRO

2.0– METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

A metodologia empregada no presente trabalho é a da obtenção dos valores com resultado de análise, como recomendado pela Norma Técnica de Avaliação da ABNT NBR 14653-1:2001, “Avaliação de Bens Procedimentos Gerais” e NBR 14653-2:2004 “Avaliação de Bens Imóveis Urbanos”. O enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação e seu grau de precisão será o nível 01.

3.0 – MÉTODOS UTILIZADOS:

3.1- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, para avaliação do preço do imóvel. Considerando que os imóveis não são idênticos nas suas características topográficas, regionais, dimensionais, bem como não estão localizados em áreas de mesma valorização e densidade demográfica, será feita a homogeneização dos elementos pesquisados.

Para homogeneização das amostras adotaremos os seguintes fatores de homogeneização::

3.1.2 - Fator de Fonte (FF):

De acordo com a confiabilidade da fonte de informação, localização e a liquidez do mercado à época, podendo variar entre 0.80 e 1.00, à critério do avaliador.

3.1.3 - Fator de Área (FA):

Para corrigir as distorções entre áreas de maior e menor dimensão entre os imóveis pesquisados e o sob avaliação, já que no mercado o valor unitário apresenta-se inversamente proporcional às áreas dos imóveis.

Adotaremos a relação entre as áreas dos imóveis pesquisados e avaliando, elevado a n,

PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS.

Tels.(21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

CNPJ 07.057.521/0001-24

Página 2 de 18



ou seja:

$$FA = (Ap/A)^n$$

Ap = Área do imóvel pesquisado

A = Área do imóvel avaliando

n = **0,25** para diferença até 30%

n = **0,125** para diferença superior à 30%

3.1.4 - Fator de Tranposição(Ft):

Como os imóveis pesquisados não se encontram na mesma avenida que o imóvel avaliado, adotaremos:

Ft = entre 0,80 e 1,20

Tomando-se:

- Como igual, caso a amostra se encontre no mesmo logradouro do imóvel avaliado;
- Inferior quando a amostra estiver em logradouro mais valorizado;
- Superior quando a amostra estiver em logradouro menos valorizado.

3.1.5 - Fator de Equivalência(Fe):

“ É empregado quando o padrão construtivo da amostra difere daquele de imóvel avaliado sendo maior do que a unidade quando a amostra for menos nobre em acabamento do que o avaliado e menor ocorrendo o contrário. ”

4.0– CARACTERÍSTICAS GERAIS DO ENTORNO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

4.1 – Características

“A Rua Voluntários da Pátria é a principal via de escoamento do bairro, caracterizando-se também pelo melhor ponto comercial do bairro de Botafogo em toda a sua extensão. Há intensas atividades comerciais e de prestação de serviços.”.

“A presença de estacionamento, segurança e diversificação de comércio são atrativos que contribuem positivamente na valorização do imóvel.”

A Cobal do Humaitá é um centro comercial situado no bairro do Humaitá, na Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro. Localiza-se no quarteirão formado pelas seguintes ruas: Humaitá, Marques e Voluntários da Pátria



Concebido em 1971 pelos arquitetos Alcides Horácio de Azevedo, Caio de Oliveira Castro e Márcio Guedes da Costa, como opções permanentes às feiras livres, os Hortomercados do Leblon, Méier, Campinho e Humaitá seguem a mesma ideia básica no desenvolvimento do tema, que é a de criar um grande espaço coberto essencialmente livre de obstáculos e compartimentos fechados. A partir desta premissa, o elemento arquitetônico determinante é a cobertura, formada por calhas autoportantes de chapa galvanizada dobrada, justapostas lateralmente, com aberturas recobertas por fibras de vidro. O sistema construtivo adotado emprega soluções em aço para vencer grandes vãos, tirando partido das características estruturais do elemento cobertura e restringindo os apoios aos pontos indispensáveis. Para o módulo básico de vendas lançou-se mão de componentes industrializados, arranjados adequadamente dentro dos parâmetros de padronização e racionalização que orientaram a proposta. Em 1972, o IAB/RJ concedeu a este projeto o prêmio na categoria edifícios para fins comerciais.

Cabe-nos acrescentar, que o bairro do Humaitá, onde se localiza o imóvel, é de característica residencial e comercial, com moradores pertencentes às classes média e médio alta, situado na Zona Sul do Município do Rio de Janeiro e que, além de um bom movimento comercial, hoje a COBAL HUMAITÁ é um complexo gastronômico e de lazer. Lá frequentam intelectuais, artistas, profissionais liberais, estudantes, empresários, que a torna um dos mais badalados pontos de encontro da cidade. Fazendo parte do roteiro turístico da cidade e pertencendo ao **POLO GASTRONÔMICO DE BOTAFOGO**.

4.2 – Do Terreno

O imóvel está localizado em terreno plano, em área urbana, próximo ao largo dos Leões, ao Largo do Humaitá, a rua São Clemente, a Rua Voluntários da Pátria, o bairro conta com toda a infraestrutura necessária: sistemas de água, drenagem e esgoto; rede de gás; rede de energia elétrica; iluminação pública; coleta regular de lixo; áreas de recreação e lazer; agências bancárias (ex: Banco Bradesco); transportes coletivos; escolas.

O terreno do Horto Mercado possui uma testada voltada para a Rua Voluntários da Pátria; outra testada para a Rua Humaitá e outra testada para a Rua Marques.

A Área Total Construída Edificada = 5.598,03 m².

A Área do terreno = 10.771,00 m².



4.3 – Das áreas comerciais serem avaliadas.

O Hortomercado do Humaitá possui ampla área térrea construída que é composta por lojas internas, lojas externas e quiosque. Nos fundos funciona o setor de carga e descarga de mercadorias.

O estado de conservação da edificação é regular. A idade aparente da edificação é de 35 anos

As áreas comerciais estão dispostas em lojas, quiosque, salas comerciais e depósito, devido as suas peculiaridades e características elas foram divididas em setores, conforme planilha anexa.

Área equivalente:

As áreas obtidas através desses conceitos são utilizadas, dentre outras finalidades, como múltiplos nos laudos de avaliação imobiliária. Sua utilização é defendida pelas Normas Brasileiras da ABNT Associação Brasileira de Norma Técnica – NBR 14.653 Avaliação de Bens e NBR 12.721 Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária

As áreas Equivalentes são obtidas pelo somatório das áreas dos vários pisos que possam compor o imóvel comercial, como (subsolo, térreo, sobreloja, outros) resultantes da aplicação de fatores de ajustes com o objetivo de homogeneizar os diversos pisos em relação ao térreo.

As áreas equivalentes são obtidas pela soma das áreas cobertas-padrão e equivalentes relativas a uma determinada unidade a pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.



Coeficientes para cálculo das áreas equivalentes às áreas:

Coeficientes médios utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos - padrão:

Área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00 a 1,1

Garagem (subsolo),deposito: 0,50 a 0,75;

Terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;

Estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;

Área descoberta:0,05 a 0,10;

Fatores de para áreas Equivalentes utilizados na Avaliação:

Lojas e frente de loja = 1 e 1,1

Salas = 0,85

2º piso de loja e depósito= 0,45 e 0,5

CALCULO ÁREA EQUIVALENTE

SETOR 01-Lojas localizadas de frente ao estacionamento da Rua Voluntário

Setor 01	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
1	1	Loja 01	01	21,84	1,10	21,84	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	34,94
2	1	Loja 02	01	20,80	1,10	20,80	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	33,28
3	4	Loja 03	02	132,28	1,10	82,78	0,50	0,00	0,45	36,88	0,45	203,49
4	1	Loja 04	02	19,32	1,10	19,32	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	30,91
5	4	Loja 05	02	98,32	1,10	98,32	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	157,31
6	2	Loja 06	01	34,11	1,10	34,11	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	54,58
7	1	Loja 07	02	20,32	1,10	20,32	0,50	5,87	0,5	0,00	0,5	35,45
8	2	Loja 08	02	41,59	1,10	41,59	0,50	5,72	0,5	0,00	0,5	69,4
9	3	Loja 09	03	65,40	1,10	65,40	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	104,64
10	4	Loja 15	02	48,84	1,10	77,31	0,50	87,75	0,5	0,00	0,5	136,25

SETOR 02-Lojas externas localizadas perpendicularmente à Rua Voluntários da Pátria

Setor 02	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
11	1	Loja 10	01	11,05	1,10	11,05	0,50	6,67	1	0,00	0,5	21,02
12	1	Loja 11	01	15,08	1,10	0,00	0,50	8,00	1	0,00	0,5	20,59
13	4	Loja 12	01	14,90	1,10	0,00	0,50	6,38	0	0,00	0,45	19,26
14	1	Loja 13	01	20,44	1,10	20,44	0,50	0,00	1	0,00	0,5	32,7
15	2	Loja 14	01	53,79	1,10	53,89	0,50	0,00	1	0,00	0,5	86,11



CALCULO ÁREA EQUIVALENTE

SETOR 03-Lojas localizadas no corredor secundário com acesso à Rua Voluntários da Pátria

Setor 03	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
16	1	Loja 16	01	36,90	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	40,59
17	1	Loja 17	01	36,00	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	39,6
18	1	Loja 18	01	18,00	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	19,8
19	1	Loja 19	01	56,16	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	61,78
20	5	Loja 30	05	199,07	1,10	199,07	0,50	0,00	1	0,00	0,5	318,51

SETOR 04 - Lojas internas localizadas no centro do hortomercado com acesso Principal pela Rua Voluntários da Pátria

Setor 04	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
21	1	Loja 20	02	15,40	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	15,4
22	1	Loja 21	01	20,02	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	20,02
23	1	Loja 22	01	18,50	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	18,5
24	1	Loja 23	01	32,08	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	32,08
25	1	Loja 24	01	21,81	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	21,81
26	1	Loja 25	01	31,26	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	31,26
27	1	Loja 26	02	34,22	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	34,22
28	2	Loja 27	02	26,74	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	26,74
29	1	Loja 28	01	16,41	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	16,41
30	1	Loja 29	02	40,80	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	40,8
31	2	Loja 31	02	43,88	1,00	0,00	0,50	3,74	1	0,00	0,5	45,75
32	2	Loja 32	02	25,51	1,00	25,51	0,50	3,54	1	0,00	0,5	40,04
33	2	Loja 33	02	36,95	1,00	36,95	0,50	0,00	1	0,00	0,5	55,43
34	3	Loja 34	03	91,88	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	91,88
35	1	Loja 35	02	49,28	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	49,28
36	1	Loja 36	02	17,46	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	17,46
37	1	Loja 37	02	17,28	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	17,28
38	1	Loja 38	02	17,11	1,00	0,00	0,50	6,25	1	0,00	0,5	20,24
39	1	Loja 39	01	17,11	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	17,11
40	2	Loja 40	02	40,80	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	40,8
41	2	Loja 41	02	42,32	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	42,32



CALCULO ÁREA EQUIVALENTE

SETOR 05 – Quiosque Localizado no centro do Hortomercado Humaitá com acesso pela Rua Voluntários da Pátria

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
05												
1	1	Q 01	04	6,25	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	6,88

SETOR 06-Lojas internas loc. no corredor principal com acesso pela Rua Voluntários da Pátria

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
06												
42	2	Loja 42	01	45,54	1,00	45,54	0,50	5,92	1	0,00	0,5	71,27
43	2	Loja 43	01	49,95	1,00	49,95	0,50	6,49	1	0,00	0,5	78,17
44	2	Loja 44	01	48,60	1,00	48,60	0,50	6,32	1	0,00	0,5	79,22
45	2	Loja 45	01	44,50	1,00	44,50	0,50	5,60	1	0,00	0,5	69,55
46	2	Loja 46	01	44,10	1,00	44,10	0,50	5,73	1	0,00	0,5	69,02

SETOR 07-Áreas de depósitos localizados na área de serviço do Hortomercado

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
07												
1	1	Dep 01	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	8,34	1	8,34
2	1	Dep 02	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	2,79	1	2,79
3	1	Dep 03	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	3,14	1	3,14
4	1	Dep 04	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	3,14	1	3,14
5	1	Dep 05	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	4,96	1	4,96



CALCULO ÁREA EQUIVALENTE

SETOR 08-Lojas internas localizadas na área dos restaurantes com acesso pelo corredor principal pela rua Humaitá

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
08												
47	2	Loja 47	01	44,62	1,10	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	49,08
48	4	Loja 48	02	81,01	1,10	81,01	0,50	11,15	0,5	0,00	0,5	135,19
49	3	Loja 49	01	51,89	1,10	51,89	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	83,02
50	5	Loja 50	04	730,03	1,10	554,01	0,50	179,74	0,5	0,00	0,5	1169,91
51	1	Loja 51	01	23,40	1,10	23,40	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	37,44
52	2	Loja 52	01	24,49	1,10	24,49	0,50	6,06	0,5	0,00	0,5	42,21
53	4	Loja 53	03	129,45	1,10	129,45	0,50	45,37	0,5	0,00	0,5	229,81
54	3	Loja 54	01	52,00	1,10	52,00	0,50	12,48	0,5	0,00	0,5	89,44
55	3	Loja 57	04	52,21	1,10	33,18	0,50	19,78	0,5	0,00	0,5	83,91
56	1	Loja 58	01	25,51	1,10	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	28,06
57	2	Loja 59	01	46,67	1,10	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	51,34
58	1	Loja 62	03	23,55	1,10	0,00	0,50	9,56	0,5	0,00	0,5	30,69

SETOR 09-Lojas externas voltadas para a Rua Humaitá

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
09												
59	4	Loja 55	01	74,13	1,10	74,13	0,50	36,29	0,5	41,73	0,5	157,62
60	4	Loja 56	01	75,18	1,10	75,18	0,50	36,38	0,5	0,00	0,5	138,48
61	5	Loja 60	02	162,89	1,10	95,54	0,50	122,88	0,5	10,87	0,5	293,82
62	2	Loja 61	03	33,41	1,10	33,41	0,50	47,90	0,5	0,00	0,5	77,41

SETOR 10-Lojas localizadas no mezanino da área dos restaurantes do Hortomercado Humaitá

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
10												
63	3	Loja 63	01	95,78	1,00	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	95,78
64	1	Loja 64	01	17,88	1,00	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	17,88



CALCULO ÁREA EQUIVALENTE

SETOR 11- Depósitos localizados na área dos restaurantes

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
11												
6	1	Dep 06	00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	8,16	0,5	4,08
7	1	Dep 07	00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	11,09	0,5	5,55
8	1	Dep 08	00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	5,37	0,5	2,69
9	1	Dep 09	00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	11,62	0,5	5,81

SETOR 12-Salas localizadas no segundo piso

Setor	Faixa	Sala	Frentes	Sala m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
12												
1	-	Sala 01	-	27,98	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	27,98
2	-	Sala 02	-	13,88	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	13,88
3	-	Sala 03	-	13,88	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	13,88
4	-	Sala 04	-	13,88	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	13,88
5	-	Sala 05	-	13,10	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	13,1

5.0- DOCUMENTOS ANEXOS:

Planilhas de Característicos das unidades das áreas e Memória de Cálculos;

Anexo 01 – Relatório Fotográfico;

ART – (Anotação de e Responsabilidade Técnica).

6.0- VALORES PARA AS UNIDADES

As unidades foram divididas em cinco faixas de valores com base nas áreas dos imóveis, para o calculo baseado em pesquisa de mercado.

Faixas de Valores por m²

Faixas	Áreas	Valor mínimo por m ²	Valor máximo por m ²	Valor médio por m ²
01	Até 40,00m ²	82,61	105,36	93,98
02	De 40,00m ² a 80.00m ²	73,34	90,96	82,15
03	De 81,00m ² a 120.00m ²	71,15	94,74	82,94
04	De 121,00m ² a 200.00m ²	66,58	88,66	77,62
05	acima de 200,00m ²	71,15	72,69	63,52



Levando-se em consideração os parâmetros acima apresentados, com destaque da localização do bem avaliando, dentro do bairro e a notória importância da “Cobal Humaitá” no contexto da região, indicamos para o imóvel os seguintes valores para aluguel, conforme planilha anexa.

*Cálculos e pesquisa de mercado conforme planilha anexa.

VALOR FINAL RECOMENDADO

SETOR 01-Lojas localizadas de frente ao estacionamento da Rua Voluntário

VALOR DO ALUGUEL SETOR 01 INCLUSO ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA (AOR)

Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m²	valor	valor A.O.R	valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
1	1	Loja 01	34,94	93,04	R\$ 3.251,36	0	R\$ 3.251	x
2	1	Loja 02	33,28	93,04	R\$ 3.096,53	0	R\$ 3.097	x
3	4	Loja 03	203,49	98,19	R\$ 19.981,45	R\$ 2.677,96	R\$ 22.659	x
4	1	Loja 04	30,91	103,38	R\$ 3.195,78	0	R\$ 3.196	x
5	4	Loja 05	157,31	98,19	R\$ 15.446,76	0	R\$ 15.447	x
6	2	Loja 06	54,58	99,40	R\$ 5.425,08	0	R\$ 5.425	x
7	1	Loja 07	35,45	113,72	R\$ 4.031,08	0	R\$ 4.031	x
8	2	Loja 08	69,40	99,40	R\$ 6.899,04	0	R\$ 6.899	x
9	3	Loja 09	104,64	100,36	R\$ 10.501,65	0	R\$ 10.502	x
10	4	Loja 15	136,25	98,19	R\$ 13.379,03	0	R\$ 13.379	x

SETOR 02-Lojas externas localizadas perpendicularmente à Rua Voluntários da Pátria

VALOR DO ALUGUEL SETOR 02

Setor 02	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m²	valor	valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
1	1	Loja 10	21,02	89,29	R\$ 1.876,33	R\$ 1.876	x	0
2	1	Loja 11	20,59	89,29	R\$ 1.838,21	R\$ 1.838	x	0
3	4	Loja 12	19,26	89,29	R\$ 1.719,73	R\$ 1.720	x	0
7	1	Loja 13	32,70	89,29	R\$ 2.919,99	R\$ 2.920	x	0
8	2	Loja 14	86,11	86,67	R\$ 7.463,87	R\$ 7.464	x	0



VALOR FINAL RECOMENDADO

SETOR 03-Lojas localizadas no corredor secundário com acesso à Rua Voluntários da Pátria

VALOR DO ALUGUEL SETOR 03

Setor 03	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m2	valor	valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
16	1	Loja 16	40,59	84,59	R\$ 3.433,35	R\$ 3.433	x	
17	1	Loja 17	39,60	84,59	R\$ 3.349,61	R\$ 3.350		x
18	1	Loja 18	19,80	84,59	R\$ 1.674,81	R\$ 1.675	x	
19	1	Loja 19	61,78	84,59	R\$ 5.225,39	R\$ 5.225	x	
20	5	Loja 30	318,51	62,89	R\$ 20.030,65	R\$ 20.031	x	

VALOR DO ALUGUEL SETOR 04

Setor 04	Faixa	Loja	Area EQ m²	Valor final R\$/m2	valor	valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
21	1	Loja 20	15,4	89,29	R\$ 1.374,99	R\$ 1.375		x
22	1	Loja 21	20,02	89,29	R\$ 1.787,49	R\$ 1.787		x
23	1	Loja 22	18,5	89,29	R\$ 1.651,78	R\$ 1.652	x	
24	1	Loja 23	32,08	89,29	R\$ 2.864,27	R\$ 2.864		x
25	1	Loja 24	21,81	89,29	R\$ 1.947,31	R\$ 1.947		x
26	1	Loja 25	31,26	89,29	R\$ 2.791,06	R\$ 2.791		x
27	1	Loja 26	34,22	89,29	R\$ 3.055,34	R\$ 3.055		x
28	2	Loja 27	26,74	78,04	R\$ 2.086,91	R\$ 2.087	x	
29	1	Loja 28	16,41	89,29	R\$ 1.465,17	R\$ 1.465		x
30	1	Loja 29	40,8	89,29	R\$ 3.642,84	R\$ 3.643		x
31	2	Loja 31	45,75	78,04	R\$ 3.570,54	R\$ 3.571	x	
32	2	Loja 32	40,04	78,04	R\$ 3.124,51	R\$ 3.125	x	
33	2	Loja 33	55,43	78,04	R\$ 4.325,62	R\$ 4.326	x	
34	3	Loja 34	91,88	78,79	R\$ 7.239,67	R\$ 7.240		x
35	1	Loja 35	49,28	89,29	R\$ 4.399,98	R\$ 4.400		x
36	1	Loja 36	17,46	89,29	R\$ 1.558,92	R\$ 1.559	x	
37	1	Loja 37	17,28	89,29	R\$ 1.542,85	R\$ 1.543	x	
38	1	Loja 38	20,24	89,29	R\$ 1.806,69	R\$ 1.807	x	
39	1	Loja 39	17,11	89,29	R\$ 1.527,67	R\$ 1.528		x
40	2	Loja 40	40,8	78,04	R\$ 3.184,22	R\$ 3.184		x
41	2	Loja 41	42,32	78,04	R\$ 3.302,85	R\$ 3.303		x



VALOR FINAL RECOMENDADO

**SETOR 05 – Quiosque Localizado no centro do Hortomercado Humaitá
com acesso pela Rua Voluntários da Pátria**

VALOR DO ALUGUEL SETOR 05

Setor	Faixa	Loja	Área EQ	Valor final	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
05			m²	R\$/m2		Avaliado		
1	1	Q 01	6,25	89,29	R\$ 558,03	R\$ 558	x	

VALOR DO ALUGUEL SETOR 06

Setor	Faixa	Loja	Área EQ	valores			Valor	Ocupada	Desocupada
				médios	p/ faixa	Valor final			
06			m²				Avaliado		
42	2	Loja 42	71,27	82,15	73,94	R\$ 5.269,49	R\$ 5.269	x	
43	2	Loja 43	78,17	82,15	73,94	R\$ 5.779,65	R\$ 5.780		x
44	2	Loja 44	79,22	82,15	73,94	R\$ 5.857,29	R\$ 5.857	x	
45	2	Loja 45	69,55	82,15	73,94	R\$ 5.142,31	R\$ 5.142	x	
46	2	Loja 46	69,02	82,15	81,33	R\$ 5.613,03	R\$ 5.613	x	

SETOR 07-Áreas de depósitos localizados na área de serviço do Hortomercado

VALOR DO ALUGUEL SETOR 07

Setor	Faixa	Loja	Área EQ	Valor final	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
07			m²	R\$/m2		Avaliado		
1	1	Dep 01	8,34	76,13	R\$ 634,90	R\$ 635	x	
2	1	Dep 02	2,79	76,13	R\$ 212,40	R\$ 212		x
3	1	Dep 03	3,14	76,13	R\$ 239,04	R\$ 239		x
4	1	Dep 04	3,14	76,13	R\$ 239,04	R\$ 239	x	
5	1	Dep 05	4,96	76,13	R\$ 377,59	R\$ 378	x	



VALOR FINAL RECOMENDADO

**SETOR 08-Lojas internas localizadas na área dos restaurantes
com acesso pelo corredor principal pela rua Humaitá**

VALOR DO ALUGUEL SETOR 08

Setor	Faixa	Loja	Área EQ	Valor final	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
08			m²	R\$/m2		Avaliado		
47	2	Loja 47	49,08	78,04	R\$ 3.830,58	R\$ 3.831	x	
48	4	Loja 48	135,19	73,74	R\$ 9.969,11	R\$ 9.969	x	
49	3	Loja 49	83,02	78,79	R\$ 6.541,86	R\$ 6.542	x	
50	5	Loja 50	1169,91	45,74	R\$ 53.507,93	R\$ 53.508	x	
51	1	Loja 51	37,44	89,29	R\$ 3.342,84	R\$ 3.343	x	
52	2	Loja 52	42,21	78,04	R\$ 3.294,57	R\$ 3.295	x	
53	4	Loja 53	229,81	73,74	R\$ 16.946,03	R\$ 16.946	x	
54	3	Loja 54	89,44	78,79	R\$ 7.047,41	R\$ 7.047	x	
55	3	Loja 57	83,91	78,79	R\$ 6.611,76	R\$ 6.612		x
56	1	Loja 58	28,06	89,29	R\$ 2.505,44	R\$ 2.505		x
57	2	Loja 59	51,34	78,04	R\$ 4.006,57	R\$ 4.007		x
58	1	Loja 62	30,69	89,29	R\$ 2.739,72	R\$ 2.740		x

SETOR 09-Lojas externas voltadas para a Rua Humaitá

VALOR DO ALUGUEL SETOR 09 - INCLUSO ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA (AOR)

Faixa	Loja	Área EQ	Valor final	valor	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
		m²	R\$/m2		A.O.R	Avaliado		
4	Loja 55	157,62	73,74	R\$ 11.622,90	R\$ 0,00	R\$ 11.623	x	
4	Loja 56	138,48	73,74	R\$ 10.211,50	R\$ 2.275,51	R\$ 12.487	x	
5	Loja 60	293,82	60,35	R\$ 17.731,23	R\$ 3.741,21	R\$ 21.472	x	
2	Loja 61	77,41	78,04	R\$ 6.041,12	R\$ 1.865,99	R\$ 7.907	x	

SETOR 10-Lojas localizadas no mezanino da área dos restaurantes do Hortomercado Humaitá

VALOR DO ALUGUEL SETOR 10

Setor	Faixa	Loja	Área EQ	Valor final	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
10			m²	R\$/m2		Avaliado		
63	3	Loja 63	95,78	67,18	R\$ 6.434,79	R\$ 6.435		x
64	1	Loja 64	17,88	76,13	R\$ 1.361,16	R\$ 1.361		x



VALOR FINAL RECOMENDADO

VALOR DO ALUGUEL SETOR 11

Setor	Faixa	Loja	Área EQ	Valor final	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
11			m²	R\$/m2		Avaliado		
6	1	Dep 06	4,08	80,36	R\$ 327,86	R\$ 328		x
7	1	Dep 07	5,55	80,36	R\$ 445,58	R\$ 440		x
8	1	Dep 08	2,69	80,36	R\$ 215,76	R\$ 210		x
9	1	Dep 09	5,81	80,36	R\$ 466,87	R\$ 460	x	

SETOR 12-Salas localizadas no segundo piso

VALOR DO ALUGUEL SETOR 12

Setor	Faixa	Sala	Área EQ	Valor final	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
12			m²	R\$/m2		Avaliado		
1	-	Sala 01	27,98	40,18	R\$ 1.124,37	R\$ 1.100	x	
2	-	Sala 02	13,88	40,18	R\$ 557,77	R\$ 600	x	
3	-	Sala 03	13,88	40,18	R\$ 557,77	R\$ 600	x	
4	-	Sala 04	13,88	40,18	R\$ 557,77	R\$ 600	x	
5	-	Sala 05	13,1	40,18	R\$ 526,42	R\$ 520	x	



Área de ocupação reduzida nos estacionamentos

Dias	Períodos de vagas Reduzidas		Sábados, domingos feriados
	2 ^a a 6 ^a Feira		
horário de funcionamento	após as 18:00horas		após as 12:00horas
R. Voluntários da Pátria	138,00m ²		138,00m ²
Rua Humaitá	487,00m ²		487,00m ²

Área de ocupação reduzida no estacionamento Rua Voluntários da Pátria

Dias	Períodos de vagas Reduzidas		Sábados, domingos feriados
	2 ^a a 6 ^a Feira		
horário de funcionamento	após as 18:00horas		após as 12:00horas
R. Voluntários da Pátria	138,00m ²		138,00m ²
Setor 1			

Área de ocupação Reduzida

Faixa	Loja	valor m ²	Área m ²	fe	V. Aluguel
4	3	R\$ 77,62	138,00	0,25	R\$ 2.677,96

Área de ocupação reduzida no estacionamento Rua Humaitá

Dias	Períodos de vagas Reduzidas		Sábados, domingos feriados
	2 ^a a 6 ^a Feira		
horário de funcionamento	após as 18:00horas		após as 12:00horas
R. Voluntários da Pátria	487,00m ²		487,00m ²
Setor 9			

Área de ocupação Reduzida

Faixa	Loja	valor m ²	Área m ²	fe	V. Aluguel
5	60	R\$ 63,52	235,58	0,25	R\$ 3.741,21
3	61	R\$ 82,94	89,99	0,25	R\$ 1.865,99
3	56	R\$ 82,94	109,74	0,25	R\$ 2.275,51
0	CIRCULAÇÃO	R\$ 0,00	51,79	0	R\$ 0,00



7.0 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O presente Laudo de Avaliação, devidamente enumerado, calculado particularizado, obedeceu criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

- 7.1-** A avaliadora inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando;
- 7.2-** Os honorários profissionais não estão de forma alguma, sujeito a conclusões deste Laudo;
- 7.3-** A avaliadora não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliando;
- 7.4-** A avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo, e tampouco dela aufera qualquer vantagem;
- 7.5-** No melhor conhecimento e crédito da avaliadora, as análises e opiniões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- 7.6-** O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia citada, que afetam a análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo;
- 7.7-** O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA) e do Instituto de Engenharia Legal;
- 7.8-** Para o imóvel em avaliação, foram utilizados os métodos recomendáveis pela técnica avaliatória da ABNT. Em certos casos, conforme as peculiaridades do imóvel avaliando, são adotados determinados critérios, preferindo-se outros por serem desaconselháveis, ainda que apenas a título de verificação;
- 7.9-** A signatária assume responsabilidade sobre matérias de engenharia, incluídas as implícitas para o exercício das suas honrosas funções, principalmente as estabelecidas em leis, códigos e regulamentos próprios;
- 7.10-** No Laudo de Avaliação apresentado assume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que os títulos de propriedade são bons. Subentende-se que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis



9.0- ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a acrescentar e, acreditando ter cumprido todas as determinações, informo que o presente trabalho consta de 18 (dezoito) páginas e planilhas anexas,

Colocamo-nos ao inteiro dispor, para prestar quaisquer esclarecimentos necessários para o perfeito conhecimento do conteúdo técnico deste trabalho.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2022

CRISTIANA DIAS PEREIRA –ARQUITETA.



QUADRO DE ÁREAS

Item	Local	Fonte localização	Frentes	Loja m²	2º piso m²	Frente loja m²	Depósito m²	Sala m²
Setor 01 Frente estacionamento								
01	Loja 01 R. Voluntários da P@tria		01	21,84	21,84	0,00	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
02	Loja 02 R. Voluntários da P@tria		01	20,80	20,80	0,00	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
03	Loja 03 R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor principal		02	132,28	82,78	0,00	36,88	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
04	Loja 04 R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor principal		02	19,32	19,32	0,00	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
05	Loja 05 R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor secundário		02	98,32	98,32	0,00	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
06	Loja 06 R. Voluntários da P@tria		01	34,11	34,11	0,00	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
07	Loja 07 R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor secundário		02	20,32	20,32	5,87	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
08	Loja 08 R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor secundário		02	41,59	41,59	5,72	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
09	Loja 09 R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor secundário		03	65,40	65,40	0,00	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
10	Loja 10 R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso		01	11,05	11,05	6,67	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
11	Loja 11 R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso		01	15,08	0,00	8,00	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
12	Loja 12 R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso		01	14,90	0,00	6,38	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
13	Loja 13 R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso		01	20,44	20,44	0,00	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
14	Loja 14 R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso		01	53,79	53,89	0,00	0,00	0,00



Item	Local	Fonte localiza'2 o	Frentes	Loja mД	2º piso mД	Frente mД	loja mД	Dep/ésito mД	Sala mД
Setor 01 Frente estacionamento									
15	Loja 15 R. Volunt@rios da P@tria e frente para o corredor principal		02	48,84	77,31	87,75	0,00	0,00	0,00
Setor 03 Frente para o corredor secund@rio									
16	Loja 16 R. Volunt@rios da P@tria		01	36,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 03 Frente para o corredor secund@rio									
17	Loja 17 R. Volunt@rios da P@tria		01	36,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 03 Frente para o corredor secund@rio									
18	Loja 18 R. Volunt@rios da P@tria		01	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 03 Frente para o corredor secund@rio									
19	Loja 19 R. Volunt@rios da P@tria		01	56,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 03									
20	Loja 30 Frente para o corredor secund@rio		05	199,07	199,07	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
21	Loja 20 interno		02	15,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
22	Loja 21 interno		01	20,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
23	Loja 22 interno		01	18,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
24	Loja 23 interno		01	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
25	Loja 24 interno		01	21,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
26	Loja 25 interno		01	31,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
27	Loja 26 interno e frente para circula'2 o principal		02	34,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Item	Local	Fonte localiza'2 o	Frentes	Loja mД	2º piso mД	Frente mД	loja mД	Dep/ésito mД	Sala mД
28	Setor 04 Loja 27 e frente para o corredor principal		02	26,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
29	Setor 04 Loja 28 Frente para o corredor secund@rio		01	16,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30	Setor 04 Loja 29 Frente para o corredor secund@rio		02	40,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
31	Setor 04 Loja 31 Frente para o corredor secund@rio		02	43,88	0,00	3,74	0,00	0,00	0,00
32	Setor 04 Loja 32 Frente para o corredor secund@rio		02	25,51	25,51	3,54	0,00	0,00	0,00
33	Setor 04 Frente para o corredor secund@rio Loja 33 e frente para circula'2 o principal		02	36,95	36,95	0,00	0,00	0,00	0,00
34	Setor 04 Frente para o corredor principal Loja 34 E frente para o corredor secund@rio		03	91,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
35	Setor 04 Frente para o corredor secund@rio Loja 35 interno		02	49,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
36	Setor 04 Frente para o corredor secund@rio Loja 36 interno		02	17,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
37	Setor 04 Frente para o corredor secund@rio Loja 37 interno		02	17,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
38	Setor 04 Frente para o corredor secund@rio Loja 38 interno		02	17,11	0,00	6,25	0,00	0,00	0,00
39	Setor 04 Frente para o corredor secund@rio Loja 39 interno		01	17,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
40	Setor 04 Frente para o corredor secund@rio Loja 40 interno		02	40,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Item	Local	Fonte localiza'2 o	Frentes	Loja mД	2º piso mД	Frente loja mД	Dep/Ásito mД	Sala mД
41	Setor 04 Loja 41	Frente para o corredor secund@rio e frente para o corredor principal	02	42,32	0,00	0,00	0,00	0,00
42	Setor 06 Loja 42	Frente para o corredor principal	01	45,54	45,54	5,92	0,00	0,00
43	Setor 06 Loja 43	Frente para o corredor principal	01	49,95	49,95	6,49	0,00	0,00
44	Setor 06 Loja 44	Frente para o corredor principal	01	48,60	48,60	6,32	0,00	0,00
45	Setor 06 Loja 45	Frente para o corredor principal	01	44,50	44,50	5,60	0,00	0,00
46	Setor 06 Loja 46	Frente para o corredor principal	01	44,10	44,10	5,73	0,00	0,00
47	Setor 08 Loja 47	Frente para o corredor secund@rio	01	44,62	0,00	0,00	0,00	0,00
48	Setor 08 Loja 48	Frente para o corredor principal E frente para o corredor secund@rio	02	81,01	81,01	11,15	0,00	0,00
49	Setor 08 Loja 49	interno	01	51,89	51,89	0,00	0,00	0,00
50	Setor 08 Loja 50	Frente para estacionamento R Humaita Frente para o corredor principal E frente para o corredor secund@rio	04	730,03	554,01	179,74	0,00	0,00
51	Setor 08 Loja 51	interno	01	23,40	23,40	0,00	0,00	0,00
52	Setor 08 Loja 52	interno	01	24,49	24,49	6,06	0,00	0,00
53	Setor 08 Loja 53	Frente para o corredor principal Frente para o corredor secund@rio	03	129,45	129,45	45,37	0,00	0,00
54	Setor 08 Loja 54	interno	01	52,00	52,00	12,48	0,00	0,00



Item	Local	Fonte localizaçâo	Frentes	Loja m²	2º piso m²	Frente loja m²	Depósito m²	Sala m²
Setor 08								
55	Loja 57	Frente para o corredor principal interno	04	52,21	33,18	19,78	0,00	0,00
Setor 08								
56	Loja 58	Frente para o corredor secundário	01	25,51	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 08								
57	Loja 59	Frente para o corredor secundário	01	46,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 08								
58	Loja 62	Frente para o corredor principal	03	23,55	0,00	9,56	0,00	0,00
Setor 09								
59	Loja 55	Frente p/estacionamento Rua Humaitá	01	74,13	74,13	36,29	41,73	0,00
Setor 09								
60	Loja 56	Frente p/estacionamento Rua Humaitá	01	75,18	75,18	36,38	0,00	0,00
Setor 09								
61	Loja 60	Frente para estacionamento R Humaitá	02	162,89	95,54	122,88	10,87	0,00
Setor 09								
62	Loja 61	Frente para o corredor secundário	03	33,41	33,41	47,90	0,00	0,00
Frente para estacionamento R Humaitá								
Setor 10								
63	Loja 63	Loja no mezanino	01	95,78	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 10								
64	Loja 64	Loja no mezanino	01	17,88	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 12								
65	Sala 01	2º Piso , acesso por circulação interna	*	0,00	0,00	0,00	0,00	27,98
Setor 12								
66	Sala 02	2º Piso , acesso por circulação interna	*	0,00	0,00	0,00	0,00	13,88
Setor 12								
67	Sala 03	2º Piso , acesso por circulação interna	*	0,00	0,00	0,00	0,00	13,88
Setor 12								
68	Sala 04	2º Piso , acesso por circulação interna	*	0,00	0,00	0,00	0,00	13,88



Item	Local	Fonte localizaçâo	Frentes	Loja m²	2º piso m²	Frente loja m²	Depósito m²	Sala m²
Setor 12								
69	Sala 05 2º Piso , acesso por circulação interna	*		0,00	0,00	0,00	0,00	13,10
Setor 07								
70	Dep 01 Deposito - terraço	*		0,00	0,00	0,00	8,34	0,00
Setor 07								
71	Dep 02 Deposito - terraço	*		0,00	0,00	0,00	2,79	0,00
Setor 07								
72	Dep 03 Deposito - terraço	*		0,00	0,00	0,00	3,14	0,00
Setor 07								
73	Dep 04 Deposito - terraço	*		0,00	0,00	0,00	3,14	0,00
Setor 07								
74	Dep 05 Deposito - terraço	*		0,00	0,00	0,00	4,96	0,00
Setor 11								
75	Dep 06 Deposito - terraço	*		0,00	0,00	0,00	8,16	0,00
Setor 11								
76	Dep 07 Deposito - mezanino	*		0,00	0,00	0,00	11,09	0,00
Setor 11								
77	Dep 08 Deposito - mezanino	*		0,00	0,00	0,00	5,37	0,00
Setor 11								
78	Dep 09 Deposito - Frente ao estacionamento Rua Humaitá	*		0,00	0,00	0,00	11,62	0,00
Setor 05								
79	Q 01 Loja tipo quiosque		04	6,25	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL				3.456,13	2.255,90	662,23	148,09	82,72



FAIXA 01 - (0 a 40,00m)

N	Local	Fonte localizada	Frentes	Loja m²	2º piso m²	Frente loja m²	Depósito m²	Sala m²
Setor 01 Frente estacionamento								
01	Loja 01	R. Voluntários da P@tria	01	21,84	21,84	0,00	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
02	Loja 02	R. Voluntários da P@tria	01	20,80	20,80	0,00	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
04	Loja 04	R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor principal	02	19,32	19,32	0,00	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
06	Loja 06	R. Voluntários da P@tria	01	34,11	34,11	0,00	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
07	Loja 07	R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor secundário	02	20,32	20,32	5,87	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
10	Loja 10	R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso	01	11,05	11,05	6,67	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
11	Loja 11	R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso	01	15,08	0,00	8,00	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
12	Loja 12	R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso	01	14,90	0,00	6,38	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
13	Loja 13	R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso	01	20,44	20,44	0,00	0,00	0,00
Setor 03 Frente para o corredor secundário								
16	Loja 16	R. Voluntários da P@tria	01	36,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 03 Frente para o corredor secundário								
17	Loja 17	R. Voluntários da P@tria	01	36,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 03 Frente para o corredor secundário								
18	Loja 18	R. Voluntários da P@tria	01	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secundário								
21	Loja 20	interno	02	15,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secundário								
22	Loja 21	interno	01	20,02	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL				304,18	147,88	26,92	0,00	0,00

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 7 de 47

02/09/2022



Item	Local	Fonte localiza'2 o	Frentes	Loja mD	2º piso mD	Frente mD	loja mD	Depósito mD	Sala mD
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
23	Loja 22 interno		01	18,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
24	Loja 23 interno		01	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
25	Loja 24 interno		01	21,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
26	Loja 25 interno		01	31,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio e frente para circula'2 o principal									
Setor 04									
29	Loja 28 Frente para o corredor secund@rio		01	16,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04									
30	Loja 27 Frente para o corredor secund@rio e frente para o corredor principal		02	26,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04									
32	Loja 32 Frente para o corredor secund@rio		02	25,51	25,51	3,54	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
33	Loja 33 e frente para circula'2 o principal		02	36,95	36,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
36	Loja 36 interno		02	17,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
37	Loja 37 interno		02	17,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
38	Loja 38 interno		02	17,11	0,00	6,25	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secund@rio									
39	Loja 39 interno		01	17,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 08 Frente para o corredor secund@rio									
51	Loja 51 interno		01	23,40	23,40	0,00	0,00	0,00	0,00



Item	Local	Fonte localiza'2 o	Frentes	Loja m²	2º piso m²	Frente loja m²	Depósito m²	Sala m²
Setor 08 Frente para o corredor secund@rio								
52	Loja 52 interno		01	24,49	24,49	6,06	0,00	0,00
Setor 08								
56	Loja 58 Frente para o corredor secund@rio		01	25,51	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 08 Frente para o corredor principal								
58	Loja 62 Frente para o corredor secund@rio		03	23,55	0,00	9,56	0,00	0,00
Setor 09 Frente para o corredor principal								
62	Loja 61 Frente para o corredor secund@rio		03	33,41	33,41	47,90	0,00	0,00
Frente para estacionamento R Humaita								
64	Loja 64 Loja no mezanino		*	17,88	0,00	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL				764,86	291,64	100,23	0,00	0,00
N=				33				
MEDIA				23,18	4,56	64,00	0,00	0,00



FAIXA 02 (41,00m) a 80,00m

Item	Local	Fonte localização	Frentes	Loja m²	2º piso m²	Frente loja m²	Depósito m²	Sala m²
Setor 01 Frente estacionamento								
08	Loja 08	R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor secundário	02	41,59	41,59	5,72	0,00	0,00
Setor 01 Frente estacionamento								
09	Loja 09	R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor secundário	03	65,40	65,40	0,00	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
14	Loja 14	R. Voluntários da P@tria e frente para circulação externa de acesso	01	53,79	53,89	0,00	0,00	0,00
Setor 02 Frente estacionamento								
15	Loja 15	R. Voluntários da P@tria e frente para o corredor principal	02	48,84	77,31	87,75	0,00	0,00
Setor 03 Frente para o corredor secundário								
19	Loja 19	R. Voluntários da P@tria	01	56,16	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secundário								
28	Loja 29		02	40,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04								
31	Loja 31	Frente para o corredor secundário	02	43,88	0,00	3,74	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secundário								
35	Loja 35	interno	02	49,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secundário								
40	Loja 40	interno	02	40,80	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor secundário								
41	Loja 41	e frente para o corredor principal	02	42,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 06								
42	Loja 42	Frente para o corredor principal	01	45,54	45,54	5,92	0,00	0,00
Setor 06								
43	Loja 43	Frente para o corredor principal	01	49,95	49,95	6,49	0,00	0,00
Setor 06								
44	Loja 44	Frente para o corredor principal	01	48,60	48,60	6,32	0,00	0,00
Setor 06								
45	Loja 45	Frente para o corredor principal	01	44,50	44,50	5,60	0,00	0,00



Item	Local	Fonte localiza'2 o	Frentes	Loja mД	2º piso mД	Frente loja mД	Dep/ósito mД	Sala mД
Setor 06								
46	Loja 46	Frente para o corredor principal	01	44,10	44,10	5,73	0,00	0,00
Setor 08								
47	Loja 47	Frente para o corredor secund@rio	01	44,62	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 08 Frente para o corredor secund@rio								
49	Loja 49	interno	01	51,89	51,89	0,00	0,00	0,00
Setor 08 Frente para o corredor secund@rio								
54	Loja 54	interno	01	52,00	52,00	12,48	0,00	0,00
Setor 08 Frente para o corredor principal								
55	Loja 57	Frente para o corredor secund@rio interno	04	52,21	33,18	19,78	0,00	0,00
Setor 08								
57	Loja 59	Frente para o corredor secund@rio	01	46,67	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 09								
59	Loja 55	Frente p/estacionamento Rua Humait@	01	74,13	74,13	36,29	41,73	0,00
Setor 09								
60	Loja 56	Frente p/estacionamento Rua Humait@	01	75,18	75,18	36,38	0,00	0,00
SUBTOTAL								
		N=		1112,25	757,26	232,20	41,73	0,00
		MEDIA		22				
				50,56	34,42	10,55	1,90	



FAIXA 03 (81,00mДа 120,00mД)

Item	Local	Fonte localiza'2 o	Loja	2º piso	Frente loja	Dep/Esto	Sala
			Frentes	mД	mД	mД	mД
Frente estacionamento							
05	Loja 05	R. Volunt@rios da P@tria e frente para o corredor secund@rio	02	98,32	98,32	0,00	0,00
Setor 04 Frente para o corredor principal							
34	Loja 34	E frente para o corredor secund@rio	02	91,88	0,00	0,00	0,00
Setor 08 Frente para o corredor principal							
48	Loja 48	E frente para o corredor secund@rio	02	81,01	81,01	11,15	0,00
Setor 10							
63	Loja 63	Loja no mezanino	01	95,78	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL				366,99	179,33	11,15	0,00
N =				4			
MEDIA				91,75	44,83	2,79	0,00



FAIXA 04 (121,00mДа 200,00mД)

Item	Local	Fonte localiza'2 o	Frentes	Loja mД	2º piso mД	Frente loja mД	Dep/érito mД	Sala mД
Setor 01 Frente estacionamento								
03	Loja 03 R. Volunt@rios da P@tria e frente para o corredor principal		02	132,28	82,78	0,00	36,88	0,00
Setor 03								
20	Loja 30 Frente para o corredor secund@rio		05	199,07	199,07	0,00	0,00	0,00
Setor 08 Frente para o corredor principal								
53	Loja 53 Frente para o corredor secund@rio		03	129,45	129,45	45,37	0,00	0,00
Setor 09 Frente para estacionamento R Humaita								
61	Loja 60 Frente para o corredor secund@rio		02	162,89	95,54	122,88	10,87.	0,00
SUBTOTAL				623,69	506,84	168,25	36,88	0,00
N =				4				
MEDIA				155,92	126,71	42,06	9,22	

FAIXA 05 (cima de 200,00mД)

Setor 08 Frente para estacionamento R Humaita								
50	Loja 50 Frente para o corredor principal E frente para o corredor secund@rio		04	730,03	554,01	179,74	0,00	0,00
SUBTOTAL								
N =				1				
MEDIA				730,03	554,01	179,74	0	



Quadro - Infer, ncia Estatºstica da Amostra Pesquisada.

EI	Local	Fonte	Telefone	Área m²	Valor aluguel	Valor Unitário
01	Rua Humait®68 Humait®	Chinder Administrador	(21)2221-6453	52,00	R\$ 4.000,00	R\$ 76,92
02	Rua Humait® Humait®	R Jardim imoveis	(21)3206-3600	50,00	R\$ 4.000,00	R\$ 80,00
03	Rua Humait® Humait®	Icom Assessoria	(21)2303-1972	91,00	R\$ 4.700,00	R\$ 51,65
04	Rua Humait®129 Humait®	Celia Maria Imoveis	(21)2533-5828	74,00	R\$ 12.000,00	R\$ 162,16
05	Praia de Botafogo 324 galeria Botafogo	Cialar Consultoria	(21)2237-1191	60,00	R\$ 1.800,00	R\$ 30,00
06	R Visconde Ouro Preto Botafogo	Natalia Macheret	(21)97109-5647	30,00	R\$ 4.400,00	R\$ 146,67
07	Rua da Passagem 79 Botafogo	Manoel Rocha	(21)3553-2450	134,00	R\$ 9.900,00	R\$ 73,88
08	Rua Real Grandeza esq S² o Clemente Botafogo	Lincon Nunes	(21)98987-5000	245,00	R\$ 15.000,00	R\$ 61,22
09	Rua Muniz Barreto Botafogo	Rubens Cavalcante	(21)99996-1346	53,00	R\$ 9.000,00	R\$ 169,81
10	Rua da Passagem 75 Botafogo	Rubens Cavalcante	(21)99996-1346	90,00	R\$ 5.500,00	R\$ 61,11
11	Rua Humait® Humait®	Novi	(21)2303-1532	129,00	R\$ 10.000,00	R\$ 77,52
12	Praia de Botafogo Botafogo	Labs Consultoria	(21)3281-8100	25,00	R\$ 1.200,00	R\$ 48,00
13	Rua Arnaldo Quintela Botafogo	Antonio Augusto	(21)99918-5041	51,00	R\$ 4.000,00	R\$ 78,43
14	Voluntários da P@tria Botafogo	J o² o Paulo Cardoso	(21)2262-1340	49,00	R\$ 1.900,00	R\$ 38,78

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

P@gina 14 de 47

02/09/2022



Quadro de Homogenização e Tratamento Estatístico.

Elementos	Dados Iniciais		Matriz dos Fatores			Dados Finais R\$/m²
	R\$/m²	Ff	Fe	Fa	Ft	
01	R\$ 76,92	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 85,10
02	R\$ 80,00	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 88,07
03	R\$ 51,65	1,00	1,00	1,19	1,00	R\$ 61,28
04	R\$ 162,16	1,00	1,00	1,16	1,00	R\$ 187,49
05	R\$ 30,00	1,00	1,00	1,13	1,00	R\$ 33,79
06	R\$ 146,67	1,00	1,00	1,03	1,00	R\$ 151,47
07	R\$ 73,88	1,00	1,00	1,25	1,00	R\$ 92,00
08	R\$ 61,22	1,00	1,00	1,34	1,00	R\$ 82,21
09	R\$ 169,81	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 188,31
10	R\$ 61,11	1,00	1,00	1,18	1,00	R\$ 72,40
11	R\$ 77,52	1,00	1,00	1,24	1,00	R\$ 96,07
12	R\$ 48,00	1,00	1,00	1,01	1,00	R\$ 48,46
13	R\$ 78,43	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 86,56
14	R\$ 38,78	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$ 42,58

FAIXA 01

Tratamento Estatístico

Média e Desvio Padrão

Soma	R\$ 1.315,78
Média	R\$ 93,98
Desvio Padrão	48,94

Verificação da pertinência do rol pelo critério excluente de Chauvenet

Elementos extremos:

Valor crítico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E mímico= R\$ 33,79

E máximo = R\$ 188,31

Valores encontrados:

E mímico = -1,23

E máximo = 1,93

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor crítico = 2,10

Todos os elementos são pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n ≤ 30)

Com a distribuição t de STUDENT, para n amostras -n-1 graus de liberdade

No caso ser usado com 80%, consoante a NBR que rege a matéria

Tp=0,870

X méd. R\$ 105,36

X min R\$ 82,61



Cálculo do Fator de Área (Áreas em m²)

Elemento	Área do imóvel Pesquisado m²	Área do imóvel Avaliando m²	Fator Fa
01	52,00	23,18	1,11
02	50,00	23,18	1,10
03	91,00	23,18	1,19
04	74,00	23,18	1,16
05	60,00	23,18	1,13
06	30,00	23,18	1,03
07	134,00	23,18	1,25
08	245,00	23,18	1,34
09	53,00	23,18	1,11
10	90,00	23,18	1,18
11	129,00	23,18	1,24
12	25,00	23,18	1,01
13	51,00	23,18	1,10
14	49,00	23,18	1,10

Cálculo do Valor do Imóvel

Intervalo de confiança valores de 80%
para o valor estimado:

X m³n. /m² = R\$ 82,61
X m³x. /m² = R\$ 105,36
X m³lício/m² = R\$ 93,98

Utilizando- se valores encontrados:

FAIXA 01 - (0 a 40,00m²)	23,18
V _i = X x Área	
Área	23,18
X m³n. /m² =	R\$ 1.914,60
X m³x. /m² =	R\$ 2.442,07
X m³lício/m² =	R\$ 2.178,33



Quadro de Homogenização e Tratamento Estatístico.

Elementos	Dados Iniciais		Matriz dos Fatores			Dados Finais R\$/m²
	R\$/m²	Ff	Fe	Fa	Ft	
01	R\$ 76,92	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 77,19
02	R\$ 80,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 79,89
03	R\$ 51,65	1,00	1,00	1,08	1,00	R\$ 55,59
04	R\$ 162,16	1,00	1,00	1,05	0,90	R\$ 153,06
05	R\$ 30,00	1,00	1,00	1,02	1,00	R\$ 30,65
06	R\$ 146,67	1,00	1,00	0,94	0,90	R\$ 123,66
07	R\$ 73,88	1,00	1,00	1,13	1,00	R\$ 83,45
08	R\$ 61,22	1,00	1,00	1,22	1,00	R\$ 74,58
09	R\$ 169,81	1,00	1,00	1,01	0,90	R\$ 153,73
10	R\$ 61,11	1,00	1,00	1,07	1,00	R\$ 65,68
11	R\$ 77,52	1,00	1,00	1,12	1,00	R\$ 87,15
12	R\$ 48,00	1,00	1,00	0,92	1,10	R\$ 48,35
13	R\$ 78,43	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 78,52
14	R\$ 38,78	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 38,62

FAIXA 02

Tratamento Estatístico

Média e Desvio Padrão

Soma	R\$ 1.150,13
Média	R\$ 82,15
Desvio Padrão	37,90

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de Chauvenet

Elementos extremos:

Valor crítico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E mímico= R\$ 30,65

E máximo = R\$ 153,73

Valores encontrados:

E mímico = -1,36

E máximo = 1,89

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor crítico = 2,10

Todos os elementos são pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n ≤ 30)

Com a distribuição t de STUDENT, para n amostras -n-1 graus de liberdade

No caso ser usado com 80%, consoante a NBR que rege a matéria

Tp=0,870

X méd. R\$ 90,96

X min R\$ 73,34

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 17 de 47

02/09/2022



Cálculo do Fator de Área (Áreas em m²)

Elemento	Área do imóvel Pesquisado m²	Área do imóvel Avaliando m²	Fator Fa
01	52,00	50,56	1,00
02	50,00	50,56	1,00
03	91,00	50,56	1,08
04	74,00	50,56	1,05
05	60,00	50,56	1,02
06	30,00	50,56	0,94
07	134,00	50,56	1,13
08	245,00	50,56	1,22
09	53,00	50,56	1,01
10	90,00	50,56	1,07
11	129,00	50,56	1,12
12	25,00	50,56	0,92
13	51,00	50,56	1,00
14	49,00	50,56	1,00

Cálculo do Valor do Imóvel

Intervalo de confiança valores de 80%
para o valor estimado:

$$\begin{aligned} X \text{ m}^{\circ}\text{n. /m}^2 &= R\$ 73,34 \\ X \text{ m}^{\circ}\text{x. /m}^2 &= R\$ 90,96 \\ X \text{ m}^{\circ}\text{dio/m}^2 &= R\$ 82,15 \end{aligned}$$

Utilizando- se valores encontrados:

FAIXA DOS IMÓVEIS **FAIXA 02 (41,00m² a 80,00m²)**

$$\begin{aligned} V_i = X \times \text{Área} \\ \text{Área} &= 50,56 \\ X \text{ m}^{\circ}\text{n. /m}^2 &= R\$ 3.707,87 \\ X \text{ m}^{\circ}\text{x. /m}^2 &= R\$ 4.598,83 \\ X \text{ m}^{\circ}\text{dio/m}^2 &= R\$ 4.153,35 \end{aligned}$$



Quadro de Homogenização e Tratamento Estatístico.

Elementos	Dados Iniciais		Matriz dos Fatores			Dados Finais R\$/m²
	R\$/m²	Ff	Fe	Fa	Ft	
01	R\$ 76,92	1,00	1,00	0,98	1,00	R\$ 75,25
02	R\$ 80,00	1,00	1,00	0,98	1,00	R\$ 78,64
03	R\$ 51,65	1,00	1,00	0,93	1,00	R\$ 48,07
04	R\$ 162,16	1,00	1,00	1,07	1,00	R\$ 174,13
05	R\$ 30,00	1,00	1,00	0,87	1,00	R\$ 26,09
06	R\$ 146,67	1,00	1,00	1,06	1,00	R\$ 155,52
07	R\$ 73,88	1,00	1,00	0,97	1,00	R\$ 71,91
08	R\$ 61,22	1,00	1,00	0,95	1,00	R\$ 58,21
09	R\$ 169,81	1,00	1,00	1,08	1,00	R\$ 183,40
10	R\$ 61,11	1,00	1,00	0,95	1,00	R\$ 58,08
11	R\$ 77,52	1,00	1,00	0,98	1,00	R\$ 75,90
12	R\$ 48,00	1,00	1,00	0,92	1,00	R\$ 44,27
13	R\$ 78,43	1,00	1,00	0,98	1,00	R\$ 76,91
14	R\$ 38,78	1,00	1,00	0,90	1,00	R\$ 34,82

FAIXA 03

Tratamento Estatístico

Média e Desvio Padrão

Soma	R\$ 1.161,19
Média	R\$ 82,94
Desvio Padrão	50,73

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de Chauvenet_

Elementos extremos:

Valor crítico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E mímico= R\$ 26,09

E máximo = R\$ 183,40

Valores encontrados:

E mímico = -1,12

E máximo = 1,98

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor crítico = 2,10

Todos os elementos são pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n ≤ 30)

Com a distribuição t_de STUDENT, para n-amostras -n-1_graus de liberdade

No caso ser usado com 80%, consoante a NBR que rege a matéria

Tp=0,870

X méd. R\$ 94,74

X min R\$ 71,15



Cálculo do Fator de Área (Áreas em m²)

Elemento	Área do imóvel Pesquisado m²	Área do imóvel Avaliando m²	Fator Fa
01	76,92	91,75	0,98
02	80,00	91,75	0,98
03	51,65	91,75	0,93
04	162,16	91,75	1,07
05	30,00	91,75	0,87
06	146,67	91,75	1,06
07	73,88	91,75	0,97
08	61,22	91,75	0,95
09	169,81	91,75	1,08
10	61,11	91,75	0,95
11	77,52	91,75	0,98
12	48,00	91,75	0,92
13	78,43	91,75	0,98
14	38,78	91,75	0,90

Cálculo do Valor do Imóvel

Intervalo de confiança valores de 80%
para o valor estimado:

$$\begin{aligned} X \text{ m}^{\text{n}} / \text{m}^2 &= R\$ 71,15 \\ X \text{ m}^{\text{ox}} / \text{m}^2 &= R\$ 94,74 \\ X \text{ m}^{\text{p}} / \text{dio}/\text{m}^2 &= R\$ 82,94 \end{aligned}$$

Utilizando- se valores encontrados:

FAIXA DOS IMÓVEIS FAIXA 03 (81,00m² a 120,00m²)

$$\begin{aligned} V_i = X \times \text{Área} \\ \text{Área} &= 91,75 \\ X \text{ m}^{\text{n}} / \text{m}^2 &= R\$ 6.527,60 \\ X \text{ m}^{\text{ox}} / \text{m}^2 &= R\$ 8.691,83 \\ X \text{ m}^{\text{p}} / \text{dio}/\text{m}^2 &= R\$ 7.609,72 \end{aligned}$$



Quadro de Homogenização e Tratamento Estatístico.

Elementos	Dados Iniciais		Matriz dos Fatores			Dados Finais R\$/m²
	R\$/m²	Ff	Fe	Fa	Ft	
01	R\$ 76,92	1,00	1,00	0,92	1,00	R\$ 70,42
02	R\$ 80,00	1,00	1,00	0,92	1,00	R\$ 73,60
03	R\$ 51,65	1,00	1,00	0,87	1,00	R\$ 44,99
04	R\$ 162,16	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 162,96
05	R\$ 30,00	1,00	1,00	0,81	1,00	R\$ 24,41
06	R\$ 146,67	1,00	1,00	0,99	1,00	R\$ 145,55
07	R\$ 73,88	1,00	1,00	0,91	1,00	R\$ 67,30
08	R\$ 61,22	1,00	1,00	0,89	1,00	R\$ 54,47
09	R\$ 169,81	1,00	1,00	1,01	1,00	R\$ 171,63
10	R\$ 61,11	1,00	1,00	0,89	1,00	R\$ 54,36
11	R\$ 77,52	1,00	1,00	0,92	1,00	R\$ 71,04
12	R\$ 48,00	1,00	1,00	0,86	1,00	R\$ 41,43
13	R\$ 78,43	1,00	1,00	0,92	1,00	R\$ 71,98
14	R\$ 38,78	1,00	1,00	0,84	1,00	R\$ 32,58

FAIXA 04

Tratamento Estatístico

Média e Desvio Padrão

Soma	R\$ 1.086,71
Média	R\$ 77,62
Desvio Padrão	47,47

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de Chauvenet

Elementos extremos:

Valor crítico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E mímico= R\$ 24,41

E máximo = R\$ 171,63

Valores encontrados:

E mímico = -1,12

E máximo = 1,98

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor crítico = 2,10

Todos os elementos são pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n < 30)

Com a distribuição t de STUDENT, para n amostras - n-1 graus de liberdade

No caso ser usado com 80%, consoante a NBR que rege a matéria

Tp=0,870

X média R\$ 88,66

X min R\$ 66,58



Cálculo do Fator de Área (Áreas em m²)

Elemento	Área do imóvel Pesquisado m²	Área do imóvel Avaliando m²	Fator Fa
01	76,92	155,92	0,92
02	80,00	155,92	0,92
03	51,65	155,92	0,87
04	162,16	155,92	1,00
05	30,00	155,92	0,81
06	146,67	155,92	0,99
07	73,88	155,92	0,91
08	61,22	155,92	0,89
09	169,81	155,92	1,01
10	61,11	155,92	0,89
11	77,52	155,92	0,92
12	48,00	155,92	0,86
13	78,43	155,92	0,92
14	38,78	155,92	0,84

Cálculo do Valor do Imóvel

Intervalo de confiança valores de 80%
para o valor estimado:

$$\begin{aligned} X \text{ m}^n / \text{m}^2 &= R\$ 66,58 \\ X \text{ m}^g / \text{m}^2 &= R\$ 88,66 \\ X \text{ m}^p / \text{m}^2 &= R\$ 77,62 \end{aligned}$$

Utilizando- se valores encontrados:

FAIXA DOS IMÓVEIS FAIXA 04 (121,00m² a 200,00m²)

$$\begin{aligned} V_i = X \times \text{Área} \\ \text{Área} &= 155,92 \\ X \text{ m}^n / \text{m}^2 &= R\$ 10.381,95 \\ X \text{ m}^g / \text{m}^2 &= R\$ 13.824,09 \\ X \text{ m}^p / \text{m}^2 &= R\$ 12.103,02 \end{aligned}$$



Quadro de Homogenização e Tratamento Estatístico.

Elementos	Dados Iniciais		Matriz dos Fatores			Dados Finais R\$/m²
	R\$/m²	Ff	Fe	Fa	Ft	
01	R\$ 76,92	1,00	1,00	0,75	1,00	R\$ 57,43
02	R\$ 80,00	1,00	1,00	0,75	1,00	R\$ 60,05
03	R\$ 51,65	1,00	1,00	0,71	1,00	R\$ 36,46
04	R\$ 162,16	1,00	1,00	0,83	1,00	R\$ 134,44
05	R\$ 30,00	1,00	1,00	0,65	1,00	R\$ 19,62
06	R\$ 146,67	1,00	1,00	0,82	1,00	R\$ 119,89
07	R\$ 73,88	1,00	1,00	0,74	1,00	R\$ 54,84
08	R\$ 61,22	1,00	1,00	0,72	1,00	R\$ 44,26
09	R\$ 169,81	1,00	1,00	0,83	1,00	R\$ 141,70
10	R\$ 61,11	1,00	1,00	0,72	1,00	R\$ 44,17
11	R\$ 77,52	1,00	1,00	0,75	1,00	R\$ 57,93
12	R\$ 48,00	1,00	1,00	0,70	1,00	R\$ 33,53
13	R\$ 78,43	1,00	1,00	0,75	1,00	R\$ 58,71
14	R\$ 38,78	1,00	1,00	0,68	1,00	R\$ 26,29

FAIXA 05

Tratamento Estatístico

Média e Desvio Padrão

Soma R\$ 889,33

Média R\$ 63,52

Desvio Padrão 39,41

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de Chauvenet

Elementos extremos:

Valor crítico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E mímico= R\$ 19,62

E máximo = R\$ 141,70

Valores encontrados:

E mímico = -1,11

E máximo = 1,98

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor crítico = 2,10

Todos os elementos são pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n < 30)

Com a distribuição t de STUDENT, para n amostras - n-1 graus de liberdade

No caso ser usado com 80%, consoante a NBR que rege a matéria

Tp=0,870

X méd. R\$ 72,69

X min R\$ 54,36

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 23 de 47

02/09/2022



Cálculo do Fator de Área (Áreas em m²)

Elemento	Área do imóvel Pesquisado m²	Área do imóvel Avaliando m²	Fator Fa
01	70,42	730,03	0,75
02	73,60	730,03	0,75
03	44,99	730,03	0,71
04	162,96	730,03	0,83
05	24,41	730,03	0,65
06	145,55	730,03	0,82
07	67,30	730,03	0,74
08	54,47	730,03	0,72
09	171,63	730,03	0,83
10	54,36	730,03	0,72
11	71,04	730,03	0,75
12	41,43	730,03	0,70
13	71,98	730,03	0,75
14	32,58	730,03	0,68

Cálculo do Valor do Imóvel

Intervalo de confiança valores de 80%
para o valor estimado:

$$\begin{aligned} X \text{ m}^{\text{n}} / \text{m}^2 &= R\$ 54,36 \\ X \text{ m}^{\text{x}} / \text{m}^2 &= R\$ 72,69 \\ X \text{ m}^{\text{f}} / \text{m}^2 &= R\$ 63,52 \end{aligned}$$

Utilizando- se valores encontrados:

FAIXA DOS IMÓVEIS FAIXA 05 (cima de 200,00m²)

$$\begin{aligned} V_i = X \times \text{Área} \\ \text{Área} &= 730,03 \\ X \text{ m}^{\text{n}} / \text{m}^2 &= R\$ 39.684,58 \\ X \text{ m}^{\text{x}} / \text{m}^2 &= R\$ 53.063,44 \\ X \text{ m}^{\text{f}} / \text{m}^2 &= R\$ 46.374,01 \end{aligned}$$



Quadro - Informação Estatística da Amostra Pesquisada.

EI	Local	Fonte	Telefone	Área m²	Valor aluguel	Valor Unitário
01	Rua Voluntários da Pátria Botafogo	Prima Imobiliária	(21)2493-2020	37,00	R\$ 2.800,00	R\$ 75,68
02	Prais de Botafogo Botafogo	Kaic Administração	(21)2509-3649	50,00	R\$ 2.000,00	R\$ 40,00
03	Rua Real Grandeza Botafogo	Kaic Administração	(21)2509-3649	70,00	R\$ 4.000,00	R\$ 57,14
04	Rua Real Grandeza Botafogo	CRS Imóveis	(21)98812-7087	30,00	R\$ 1.300,00	R\$ 43,33
05	Praia de Botafogo Botafogo	Cipa Participações	(21)2196-5000	70,00	R\$ 2.000,00	R\$ 28,57
06	Praia de Botafogo Botafogo	Vera Lucia de Andrade	(21)2220-6219	30,00	R\$ 2.500,00	R\$ 83,33
07	Rua Voluntários da Pátria Botafogo	Millenium 2000	(21)2247-4443	30,00	R\$ 1.300,00	R\$ 43,33
08	Rua Voluntários da Pátria Botafogo	Sílvulo Imóveis	(21)2491-3599	30,00	R\$ 1.800,00	R\$ 60,00
09	Rua Real Grandeza Botafogo	Riokasa	(21)99875-7570	90,00	R\$ 2.500,00	R\$ 27,78
10	Rua Voluntários da Pátria Botafogo	Wilc Imóveis	(21)018-4543	43,00	R\$ 2.700,00	R\$ 62,79
11	Rua S2º Clemente Botafogo	Sergio Castro Imóveis	(21)2272-4422	32,00	R\$ 2.200,00	R\$ 68,75
12	Rua Bambina Botafogo	Atlantida Adm	(21)2277-9696	42,00	R\$ 1.800,00	R\$ 42,86
13	Rua General Severiano Botafogo	Privilegio Imóveis	(21)3115-4542	90,00	R\$ 2.500,00	R\$ 27,78
14	Rua Bambina Botafogo	Imobras Imobiliária	(21)3813-2400	55,00	R\$ 2.200,00	R\$ 40,00

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 25 de 47

02/09/2022



Quadro de Homogenização e Tratamento Estatístico.

Elementos	Dados Iniciais		Matriz dos Fatores			Dados Finais R\$/m²
	R\$/m²	Ff	Fe	Fa	Ft	
01	R\$ 75,68	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 68,35
02	R\$ 40,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 39,94
03	R\$ 57,14	1,00	1,00	1,08	1,00	R\$ 61,50
04	R\$ 43,33	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 45,45
05	R\$ 28,57	1,00	1,00	1,02	1,00	R\$ 29,19
06	R\$ 83,33	1,00	1,00	0,94	0,90	R\$ 70,26
07	R\$ 43,33	1,00	1,00	1,13	1,00	R\$ 48,95
08	R\$ 60,00	1,00	1,00	1,22	0,90	R\$ 65,78
09	R\$ 27,78	1,00	1,00	1,01	1,00	R\$ 27,94
10	R\$ 62,79	1,00	1,00	1,07	0,90	R\$ 60,74
11	R\$ 68,75	1,00	1,00	1,12	0,90	R\$ 69,56
12	R\$ 42,86	1,00	1,00	0,92	1,00	R\$ 39,25
13	R\$ 27,78	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 27,81
14	R\$ 40,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 39,84

FAIXA 02

Tratamento Estatístico

Média e Desvio Padrão

Soma	R\$ 694,55
Média	R\$ 49,61
Desvio Padrão	16,12

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de Chauvenet

Elementos extremos:

Valor crítico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E mímico= R\$ 27,94

E máximo = R\$ 70,26

Valores encontrados:

E mímico = -1,34

E máximo = 1,28

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor crítico = 2,10

Todos os elementos são pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n < 30)

Com a distribuição t de STUDENT, para n amostras - n-1 graus de liberdade

No caso ser usado com 80%, consoante a NBR que rege a matéria

Tp=0,870

X méd. R\$ 53,36

X min R\$ 45,86



Cálculo do Fator de Área (Áreas em m²)

Elemento	Área do imóvel Pesquisado m²	Área do imóvel Avaliando m²	Fator Fa
01	70,42	16,54	1,20
02	73,60	16,54	1,21
03	44,99	16,54	1,13
04	162,96	16,54	1,33
05	24,41	16,54	1,05
06	145,55	16,54	1,31
07	67,30	16,54	1,19
08	54,47	16,54	1,16
09	171,63	16,54	1,34
10	54,36	16,54	1,16
11	71,04	16,54	1,20
12	41,43	16,54	1,12
13	71,98	16,54	1,20
14	32,58	16,54	1,09

Cálculo do Valor do Imóvel

Intervalo de confiança valores de 80%
para o valor estimado:

$$\begin{aligned} X \text{ m³n. /m}^2 &= R\$ 45,86 \\ X \text{ m³x. /m}^2 &= R\$ 53,36 \\ X \text{ m³lício/m}^2 &= R\$ 49,61 \end{aligned}$$

Utilizando- se valores encontrados:

$$\begin{aligned} \text{media área salas} &= 82,72 \\ V_i = X \times \text{área} &= 16,54 \\ \text{área} &= 16,54 \\ X \text{ m³n. /m}^2 &= R\$ 758,75 \\ X \text{ m³x. /m}^2 &= R\$ 882,77 \\ X \text{ m³lício/m}^2 &= R\$ 820,76 \end{aligned}$$



Faixas de Valores por m²

Faixas	Éreas	Valor m ^{ínimo} por m ²	Valor m ^{áximo} por m ²	Valor m ^{édio} por m ²
01	Até 40,00m ²	82,61	105,36	93,98
02	De 40,00m ² a 80,00m ²	73,34	90,96	82,15
03	De 81,00m ² a 120,00m ²	71,15	94,74	82,94
04	De 121,00m ² a 200,00m ²	66,58	88,66	77,62
05	acima de 200,00m ²	71,15	72,69	63,52



SETOR 01-Lojas localizadas de frente ao estacionamento da Rua Voluntário

Setor 01	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	Érea EQ
1	1	Loja 01	01	21,84	1,10	21,84	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	34,94
2	1	Loja 02	01	20,80	1,10	20,80	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	33,28
3	4	Loja 03	02	132,28	1,10	82,78	0,50	0,00	0,45	36,88	0,45	203,49
4	1	Loja 04	02	19,32	1,10	19,32	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	30,91
5	4	Loja 05	02	98,32	1,10	98,32	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	157,31
6	2	Loja 06	01	34,11	1,10	34,11	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	54,58
7	1	Loja 07	02	20,32	1,10	20,32	0,50	5,87	0,5	0,00	0,5	35,45
8	2	Loja 08	02	41,59	1,10	41,59	0,50	5,72	0,5	0,00	0,5	69,4
9	3	Loja 09	03	65,40	1,10	65,40	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	104,64
10	4	Loja 15	02	48,84	1,10	77,31	0,50	87,75	0,5	0,00	0,5	136,25

VALOR DO ALUGUEL SETOR 01

Setor 01	Faixa	Loja	Érea EQ m²	valores				Valor final R\$/m²	valor aluguel
				m²dios p/faixa	Fe	Ft			
1	1	Loja 01	34,94	93,98	0,90	1,10		93,04	R\$ 3.251,36
2	1	Loja 02	33,28	93,98	0,90	1,10		93,04	R\$ 3.096,53
3	4	Loja 03	203,49	77,62	1,15	1,10		98,19	R\$ 19.981,45
4	1	Loja 04	30,91	93,98	1,00	1,10		103,38	R\$ 3.195,78
5	4	Loja 05	157,31	77,62	1,15	1,10		98,19	R\$ 15.446,76
6	2	Loja 06	54,58	82,15	1,10	1,10		99,40	R\$ 5.425,08
7	1	Loja 07	35,45	93,98	1,10	1,10		113,72	R\$ 4.031,08
8	2	Loja 08	69,40	82,15	1,10	1,10		99,40	R\$ 6.899,04
9	3	Loja 09	104,64	82,94	1,10	1,10		100,36	R\$ 10.501,65
10	4	Loja 15	136,25	77,62	1,15	1,10		98,19	R\$ 13.379,03



SETOR 02-Lojas externas localizadas perpendicularmente - Rua Voluntários da Pátria

Setor 02	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	Érea EQ
11	1	Loja 10	01	11,05	1,10	11,05	0,50	6,67	1	0,00	0,5	21,02
12	1	Loja 11	01	15,08	1,10	0,00	0,50	8,00	1	0,00	0,5	20,59
13	4	Loja 12	01	14,90	1,10	0,00	0,50	6,38	0	0,00	0,45	19,26
14	1	Loja 13	01	20,44	1,10	20,44	0,50	0,00	1	0,00	0,5	32,7
15	2	Loja 14	01	53,79	1,10	53,89	0,50	0,00	1	0,00	0,5	86,11

VALOR DO ALUGUEL SETOR 02

Setor 02	Faixa	Loja	Érea EQ m²	valores				Valor final R\$/m²	valor aluguel
				médios	Fe	Ft	p/faixa		
1	1	Loja 10	21,02	93,98	1,00	0,95		89,29	R\$ 1.876,33
2	1	Loja 11	20,59	93,98	1,00	0,95		89,29	R\$ 1.838,21
3	4	Loja 12	19,26	93,98	1,00	0,95		89,29	R\$ 1.719,73
7	1	Loja 13	32,70	93,98	1,00	0,95		89,29	R\$ 2.919,99
8	2	Loja 14	86,11	82,94	1,10	0,95		86,67	R\$ 7.463,87

SETOR 03-Lojas localizadas no corredor secundário com acesso - Rua Voluntários da Pátria

Setor 03	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	Érea EQ
16	1	Loja 16	01	36,90	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	40,59
17	1	Loja 17	01	36,00	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	39,6
18	1	Loja 18	01	18,00	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	19,8
19	1	Loja 19	01	56,16	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	61,78
20	5	Loja 30	05	199,07	1,10	199,07	0,50	0,00	1	0,00	0,5	318,51

VALOR DO ALUGUEL SETOR 03

Setor 03	Faixa	Loja	Érea EQ m²	valores				Valor final R\$/m²	valor aluguel
				médios	Fe	Ft	p/faixa		
16	1	Loja 16	40,59	93,98	1,00	0,90		84,59	R\$ 3.433,35
17	1	Loja 17	39,60	93,98	1,00	0,90		84,59	R\$ 3.349,61
18	1	Loja 18	19,80	93,98	1,00	0,90		84,59	R\$ 1.674,81
19	1	Loja 19	61,78	93,98	1,00	0,90		84,59	R\$ 5.225,39
20	5	Loja 30	318,51	63,52	1,10	0,90		62,89	R\$ 20.030,65

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 30 de 47

02/09/2022



SETOR 04 - Lojas internas localizadas no centro do hortomercado com acesso
Principal pela Rua Voluntários da Pátria

Setor 04	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	f	Área EQ
21	1	Loja 20	02	15,40	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	15,4	
22	1	Loja 21	01	20,02	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	20,02	
23	1	Loja 22	01	18,50	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	18,5	
24	1	Loja 23	01	32,08	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	32,08	
25	1	Loja 24	01	21,81	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	21,81	
26	1	Loja 25	01	31,26	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	31,26	
27	1	Loja 26	02	34,22	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	34,22	
28	2	Loja 27	02	26,74	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	26,74	
29	1	Loja 28	01	16,41	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	16,41	
30	1	Loja 29	02	40,80	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	40,8	
31	2	Loja 31	02	43,88	1,00	0,00	0,50	3,74	1	0,00	0,5	45,75	
32	2	Loja 32	02	25,51	1,00	25,51	0,50	3,54	1	0,00	0,5	40,04	
33	2	Loja 33	02	36,95	1,00	36,95	0,50	0,00	1	0,00	0,5	55,43	
34	3	Loja 34	03	91,88	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	91,88	
35	1	Loja 35	02	49,28	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	49,28	
36	1	Loja 36	02	17,46	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	17,46	
37	1	Loja 37	02	17,28	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	17,28	
38	1	Loja 38	02	17,11	1,00	0,00	0,50	6,25	1	0,00	0,5	20,24	
39	1	Loja 39	01	17,11	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	17,11	
40	2	Loja 40	02	40,80	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	40,8	
41	2	Loja 41	02	42,32	1,00	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	42,32	



SETOR 04 - Lojas internas localizadas no centro do hortomercado com acesso Principal pela Rua Voluntários da Pátria

VALOR DO ALUGUEL SETOR 04

Setor 04	Faixa	Loja	Loja m²	valores m²dios p/faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m²	valor aluguel
21	1	Loja 20	15,4	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 1.374,99
22	1	Loja 21	20,02	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 1.787,49
23	1	Loja 22	18,5	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 1.651,78
24	1	Loja 23	32,08	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 2.864,27
25	1	Loja 24	21,81	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 1.947,31
26	1	Loja 25	31,26	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 2.791,06
27	1	Loja 26	34,22	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 3.055,34
28	2	Loja 27	26,74	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 2.086,91
29	1	Loja 28	16,41	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 1.465,17
30	1	Loja 29	40,8	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 3.642,84
31	2	Loja 31	45,75	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 3.570,54
32	2	Loja 32	40,04	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 3.124,51
33	2	Loja 33	55,43	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 4.325,62
34	3	Loja 34	91,88	82,94	1,00	0,95	78,79	R\$ 7.239,67
35	1	Loja 35	49,28	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 4.399,98
36	1	Loja 36	17,46	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 1.558,92
37	1	Loja 37	17,28	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 1.542,85
38	1	Loja 38	20,24	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 1.806,69
39	1	Loja 39	17,11	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 1.527,67
40	2	Loja 40	40,8	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 3.184,22
41	2	Loja 41	42,32	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 3.302,85



SETOR 05 - Quiosque Localizado no centro do Hortomercado Humait®
com acesso pela Rua Voluntários da P@tria

Setor 05	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	É rea EQ
1	1	Q 01	04	6,25	1,10	0,00	0,50	0,00	1	0,00	0,5	6,88

VALOR DO ALUGUEL SETOR 05

Setor 05	Faixa	Loja	É rea EQ m²	valores				Valor final R\$/m2	valor aluguel R\$ 558,03
				m²dios p/ faixa	Fe	Ft			
1	1	Q 01	6,25	93,98	1,00	0,95		89,29	

SETOR 06-Lojas internas loc. no corredor principal com acesso pela Rua Voluntários da P@tria

Setor 06	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	É rea EQ
42	2	Loja 42	01	45,54	1,00	45,54	0,50	5,92	1	0,00	0,5	71,27
43	2	Loja 43	01	49,95	1,00	49,95	0,50	6,49	1	0,00	0,5	78,17
44	2	Loja 44	01	48,60	1,00	48,60	0,50	6,32	1	0,00	0,5	79,22
45	2	Loja 45	01	44,50	1,00	44,50	0,50	5,60	1	0,00	0,5	69,55
46	2	Loja 46	01	44,10	1,00	44,10	0,50	5,73	1	0,00	0,5	69,02

VALOR DO ALUGUEL SETOR 06

Setor 06	Faixa	Loja	É rea EQ m²	valores				Valor final R\$/m2	valor aluguel R\$ 5.269,49
				m²dios p/ faixa	Fe	Ft			
42	2	Loja 42	71,27	82,15	1,00	0,90		73,94	
43	2	Loja 43	78,17	82,15	1,00	0,90		73,94	R\$ 5.779,65
44	2	Loja 44	79,22	82,15	1,00	0,90		73,94	R\$ 5.857,29
45	2	Loja 45	69,55	82,15	1,00	0,90		73,94	R\$ 5.142,31
46	2	Loja 46	69,02	82,15	1,10	0,90		81,33	R\$ 5.613,03



SETOR 07-Ereas de dep&ositos localizados na &rea de servióo do Hortomercado

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja	f m&D;	2
piso m&D;	f	Frente loja	f	Dep	f	Erea EQ
07				m&D;								
1	1	Dep 01	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	8,34	1	8,34
2	1	Dep 02	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	2,79	1	2,79
3	1	Dep 03	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	3,14	1	3,14
4	1	Dep 04	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	3,14	1	3,14
5	1	Dep 05	*	0,00	1,00	0,00	0,50	0,00	1	4,96	1	4,96

VALOR DO ALUGUEL SETOR 07

Setor	Faixa	Loja	Erea EQ m&D;	valores		Fe	Ft	Valor final R\$/m2	valor aluguel
				m&D;	p/faixa				
1	1	Dep 01	8,34	93,98		0,90	0,90	76,13	R\$ 634,90
2	1	Dep 02	2,79	93,98		0,90	0,90	76,13	R\$ 212,40
3	1	Dep 03	3,14	93,98		0,90	0,90	76,13	R\$ 239,04
4	1	Dep 04	3,14	93,98		0,90	0,90	76,13	R\$ 239,04
5	1	Dep 05	4,96	93,98		0,90	0,90	76,13	R\$ 377,59



SETOR 08-Lojas internas localizadas na área dos restaurantes
com acesso pelo corredor principal pela rua Humaitá

Setor 08	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
47	2	Loja 47	01	44,62	1,10	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	49,08
48	4	Loja 48	02	81,01	1,10	81,01	0,50	11,15	0,5	0,00	0,5	135,19
49	3	Loja 49	01	51,89	1,10	51,89	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	83,02
50	5	Loja 50	04	730,03	1,10	554,01	0,50	179,74	0,5	0,00	0,5	1169,91
51	1	Loja 51	01	23,40	1,10	23,40	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	37,44
52	2	Loja 52	01	24,49	1,10	24,49	0,50	6,06	0,5	0,00	0,5	42,21
53	4	Loja 53	03	129,45	1,10	129,45	0,50	45,37	0,5	0,00	0,5	229,81
54	3	Loja 54	01	52,00	1,10	52,00	0,50	12,48	0,5	0,00	0,5	89,44
55	3	Loja 57	04	52,21	1,10	33,18	0,50	19,78	0,5	0,00	0,5	83,91
56	1	Loja 58	01	25,51	1,10	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	28,06
57	2	Loja 59	01	46,67	1,10	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	51,34
58	1	Loja 62	03	23,55	1,10	0,00	0,50	9,56	0,5	0,00	0,5	30,69

VALOR DO ALUGUEL SETOR 08

Setor 08	Faixa	Loja	Área EQ m²	valores			Valor final R\$/m²	valor aluguel
				m²dios p/faixa	Fe	Ft		
47	2	Loja 47	49,08	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 3.830,58
48	4	Loja 48	135,19	77,62	1,00	0,95	73,74	R\$ 9.969,11
49	3	Loja 49	83,02	82,94	1,00	0,95	78,79	R\$ 6.541,86
50	5	Loja 50	1169,91	63,52	0,90	0,80	45,74	R\$ 53.507,93
51	1	Loja 51	37,44	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 3.342,84
52	2	Loja 52	42,21	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 3.294,57
53	4	Loja 53	229,81	77,62	1,00	0,95	73,74	R\$ 16.946,03
54	3	Loja 54	89,44	82,94	1,00	0,95	78,79	R\$ 7.047,41
55	3	Loja 57	83,91	82,94	1,00	0,95	78,79	R\$ 6.611,76
56	1	Loja 58	28,06	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 2.505,44
57	2	Loja 59	51,34	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 4.006,57
58	1	Loja 62	30,69	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 2.739,72



SETOR 09-Lojas externas voltadas para a Rua Humait®

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja	f	2º piso	f	Frente	f	Dep	f	É rea EQ
				мД		мД		loja				
59	4	Loja 55	01	74,13	1,10	74,13	0,50	36,29	0,5	41,73	0,5	157,62
60	4	Loja 56	01	75,18	1,10	75,18	0,50	36,38	0,5	0,00	0,5	138,48
61	5	Loja 60	02	162,89	1,10	95,54	0,50	122,88	0,5	10,87	0,5	293,82
62	2	Loja 61	03	33,41	1,10	33,41	0,50	47,90	0,5	0,00	0,5	77,41

VALOR DO ALUGUEL SETOR 09

Setor	Faixa	Loja	É rea EQ	valores				Valor final	valor
				m²dios	Fe	Ft	R\$/m2		
			мД	p/faixa					
59	4	Loja 55	157,62	77,62	1,00	0,95	73,74	R\$ 11.622,90	
60	4	Loja 56	138,48	77,62	1,00	0,95	73,74	R\$ 10.211,50	
61	5	Loja 60	293,82	63,52	1,00	0,95	60,35	R\$ 17.731,47	
62	2	Loja 61	77,41	82,15	1,00	0,95	78,04	R\$ 6.041,12	

SETOR 10-Lojas localizadas no mezanino da ®rea dos restaurantes do Hortomercado Humait®

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja	f	2º piso	f	Frente	f	Dep	f	É rea EQ
				мД		мД		loja				
63	3	Loja 63	01	95,78	1,00	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	95,78
64	1	Loja 64	01	17,88	1,00	0,00	0,50	0,00	0,5	0,00	0,5	17,88

VALOR DO ALUGUEL SETOR 10

Setor	Faixa	Loja	É rea EQ	valores				Valor final	valor
				m²dios	Fe	Ft	R\$/m2		
			мД	p/faixa					
63	3	Loja 63	95,78	82,94	0,90	0,90	67,18	R\$ 6.434,79	
64	1	Loja 64	17,88	93,98	0,90	0,90	76,13	R\$ 1.361,16	



SETOR 11- Dep/Estos localizados na ®ea dos restaurantes

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	®ea EQ
11	6	1	Dep 06	00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	8,16	0,5	4,08
	7	1	Dep 07	00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	11,09	0,5	5,55
	8	1	Dep 08	00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	5,37	0,5	2,69
	9	1	Dep 09	00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	11,62	0,5	5,81

VALOR DO ALUGUEL SETOR 11

Setor	Faixa	Loja	®ea EQ m²	valores		Valor final R\$/m²	valor aluguel	
				m²dios p/faixa	Fe	Ft		
11	6	1	Dep 06	4,08	93,98	0,95	80,36	R\$ 327,86
	7	1	Dep 07	5,55	93,98	0,95	80,36	R\$ 445,58
	8	1	Dep 08	2,69	93,98	0,95	80,36	R\$ 215,76
	9	1	Dep 09	5,81	93,98	0,95	80,36	R\$ 466,87

SETOR 12-Salas localizadas no segundo piso

Setor	Faixa	Sala	Frentes	Sala m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	®ea EQ
12	1	Sala 01	-	27,98	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	27,98
	2	Sala 02	-	13,88	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	13,88
	3	Sala 03	-	13,88	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	13,88
	4	Sala 04	-	13,88	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	13,88
	5	Sala 05	-	13,10	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0	13,1

VALOR DO ALUGUEL SETOR 12

Setor	Faixa	Sala	®ea EQ m²	valores		Valor final R\$/m²	valor aluguel	
				m²dios	Fe	Ft		
12	1	Sala 01	27,98	49,61	0,90	0,90	40,18	R\$ 1.124,37
	2	Sala 02	13,88	49,61	0,90	0,90	40,18	R\$ 557,77
	3	Sala 03	13,88	49,61	0,90	0,90	40,18	R\$ 557,77
	4	Sala 04	13,88	49,61	0,90	0,90	40,18	R\$ 557,77
	5	Sala 05	13,1	49,61	0,90	0,90	40,18	R\$ 526,42

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 37 de 47

02/09/2022



SETOR 01-Lojas localizadas de frente ao estacionamento da Rua Volunt@rio

VALOR DO ALUGUEL SETOR 01 INCLUSO ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA (AOR)

Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m²	valor A.O.R	valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
1	1	Loja 01	34,94	93,04	R\$ 3.251,36	0	R\$ 3.251
2	1	Loja 02	33,28	93,04	R\$ 3.096,53	0	R\$ 3.097
3	4	Loja 03	203,49	98,19	R\$ 19.981,45	R\$ 2.677,96	R\$ 22.659
4	1	Loja 04	30,91	103,38	R\$ 3.195,78	0	R\$ 3.196
5	4	Loja 05	157,31	98,19	R\$ 15.446,76	0	R\$ 15.447
6	2	Loja 06	54,58	99,40	R\$ 5.425,08	0	R\$ 5.425
7	1	Loja 07	35,45	113,72	R\$ 4.031,08	0	R\$ 4.031
8	2	Loja 08	69,40	99,40	R\$ 6.899,04	0	R\$ 6.899
9	3	Loja 09	104,64	100,36	R\$ 10.501,65	0	R\$ 10.502
10	4	Loja 15	136,25	98,19	R\$ 13.379,03	0	R\$ 13.379



SETOR 02-Lojas externas localizadas perpendicularmente ^ Rua Voluntários da Pátria
VALOR DO ALUGUEL SETOR 02

Setor	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m²	valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
02							
1	1	Loja 10	21,02	89,29	R\$ 1.876,33	R\$ 1.876	x 0
2	1	Loja 11	20,59	89,29	R\$ 1.838,21	R\$ 1.838	x 0
3	4	Loja 12	19,26	89,29	R\$ 1.719,73	R\$ 1.720	x 0
7	1	Loja 13	32,70	89,29	R\$ 2.919,99	R\$ 2.920	x 0
8	2	Loja 14	86,11	86,67	R\$ 7.463,87	R\$ 7.464	x 0

SETOR 03-Lojas localizadas no corredor secundário com acesso ^ Rua Voluntários da Pátria

VALOR DO ALUGUEL SETOR 03

Setor	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m²	valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
03							
16	1	Loja 16	40,59	84,59	R\$ 3.433,35	R\$ 3.433	x
17	1	Loja 17	39,60	84,59	R\$ 3.349,61	R\$ 3.350	x
18	1	Loja 18	19,80	84,59	R\$ 1.674,81	R\$ 1.675	x
19	1	Loja 19	61,78	84,59	R\$ 5.225,39	R\$ 5.225	x
20	5	Loja 30	318,51	62,89	R\$ 20.030,65	R\$ 20.031	x



SETOR 04 - Lojas internas localizadas no centro do hortomercado com acesso Principal pela Rua Voluntários da Pátria

VALOR DO ALUGUEL SETOR 04

Setor 04	Faixa	Loja	Area EQ m²	Valor final R\$/m2	valor	valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
21	1	Loja 20	15,4	89,29	R\$ 1.374,99	R\$ 1.375	x	
22	1	Loja 21	20,02	89,29	R\$ 1.787,49	R\$ 1.787	x	
23	1	Loja 22	18,5	89,29	R\$ 1.651,78	R\$ 1.652	x	
24	1	Loja 23	32,08	89,29	R\$ 2.864,27	R\$ 2.864	x	
25	1	Loja 24	21,81	89,29	R\$ 1.947,31	R\$ 1.947	x	
26	1	Loja 25	31,26	89,29	R\$ 2.791,06	R\$ 2.791	x	
27	1	Loja 26	34,22	89,29	R\$ 3.055,34	R\$ 3.055	x	
28	2	Loja 27	26,74	78,04	R\$ 2.086,91	R\$ 2.087	x	
29	1	Loja 28	16,41	89,29	R\$ 1.465,17	R\$ 1.465	x	
30	1	Loja 29	40,8	89,29	R\$ 3.642,84	R\$ 3.643	x	
31	2	Loja 31	45,75	78,04	R\$ 3.570,54	R\$ 3.571	x	
32	2	Loja 32	40,04	78,04	R\$ 3.124,51	R\$ 3.125	x	
33	2	Loja 33	55,43	78,04	R\$ 4.325,62	R\$ 4.326	x	
34	3	Loja 34	91,88	78,79	R\$ 7.239,67	R\$ 7.240	x	
35	1	Loja 35	49,28	89,29	R\$ 4.399,98	R\$ 4.400	x	
36	1	Loja 36	17,46	89,29	R\$ 1.558,92	R\$ 1.559	x	
37	1	Loja 37	17,28	89,29	R\$ 1.542,85	R\$ 1.543	x	
38	1	Loja 38	20,24	89,29	R\$ 1.806,69	R\$ 1.807	x	
39	1	Loja 39	17,11	89,29	R\$ 1.527,67	R\$ 1.528	x	
40	2	Loja 40	40,8	78,04	R\$ 3.184,22	R\$ 3.184	x	
41	2	Loja 41	42,32	78,04	R\$ 3.302,85	R\$ 3.303	x	



SETOR 05 - Quiosque Localizado no centro do Hortomercado Humait®
com acesso pela Rua Voluntários da Pátria

VALOR DO ALUGUEL SETOR 05

Setor	Faixa	Loja	Área EQ	valores		Valor final	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
				m²	m²/dóis					
05	1	Q 01	6,25	93,98	89,29	R\$ 558,03	R\$ 558	R\$ 558	x	

SETOR 06-Lojas internas loc. no corredor principal com acesso pela Rua Voluntários da Pátria

VALOR DO ALUGUEL SETOR 06

Setor	Faixa	Loja	Área EQ	valores		Valor final	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
				m²	m²/dóis					
06	2	Loja 42	71,27	82,15	73,94	R\$ 5.269,49	R\$ 5.269	R\$ 5.269	x	
42	2	Loja 43	78,17	82,15	73,94	R\$ 5.779,65	R\$ 5.780	R\$ 5.780		x
43	2	Loja 44	79,22	82,15	73,94	R\$ 5.857,29	R\$ 5.857	R\$ 5.857	x	
44	2	Loja 45	69,55	82,15	73,94	R\$ 5.142,31	R\$ 5.142	R\$ 5.142	x	
45	2	Loja 46	69,02	82,15	81,33	R\$ 5.613,03	R\$ 5.613	R\$ 5.613	x	
46										



SETOR 07-Áreas de depósitos localizados na Rua de serviço do Hortomercado

VALOR DO ALUGUEL SETOR 07

Setor	Faixa	Loja	Área Eq	Valor final	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
07			m²	R\$/m²				
1	1	Dep 01	8,34	76,13	R\$ 634,90	R\$ 635	x	
2	1	Dep 02	2,79	76,13	R\$ 212,40	R\$ 212		x
3	1	Dep 03	3,14	76,13	R\$ 239,04	R\$ 239		x
4	1	Dep 04	3,14	76,13	R\$ 239,04	R\$ 239	x	
5	1	Dep 05	4,96	76,13	R\$ 377,59	R\$ 378	x	



SETOR 08-Lojas internas localizadas na área dos restaurantes
com acesso pelo corredor principal pela rua Humaitá

VALOR DO ALUGUEL SETOR 08

Setor	Faixa	Loja	Área Eq m²	Valor final R\$/m²	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
08	2	Loja 47	49,08	78,04	R\$ 3.830,58	R\$ 3.831	x	
47	2	Loja 47	49,08	78,04	R\$ 3.830,58	R\$ 3.831	x	
48	4	Loja 48	135,19	73,74	R\$ 9.969,11	R\$ 9.969	x	
49	3	Loja 49	83,02	78,79	R\$ 6.541,86	R\$ 6.542	x	
50	5	Loja 50	1169,91	45,74	R\$ 53.507,93	R\$ 53.508	x	
51	1	Loja 51	37,44	89,29	R\$ 3.342,84	R\$ 3.343	x	
52	2	Loja 52	42,21	78,04	R\$ 3.294,57	R\$ 3.295	x	
53	4	Loja 53	229,81	73,74	R\$ 16.946,03	R\$ 16.946	x	
54	3	Loja 54	89,44	78,79	R\$ 7.047,41	R\$ 7.047	x	
55	3	Loja 57	83,91	78,79	R\$ 6.611,76	R\$ 6.612		x
56	1	Loja 58	28,06	89,29	R\$ 2.505,44	R\$ 2.505		x
57	2	Loja 59	51,34	78,04	R\$ 4.006,57	R\$ 4.007		x
58	1	Loja 62	30,69	89,29	R\$ 2.739,72	R\$ 2.740		x



SETOR 09-Lojas externas voltadas para a Rua Humait®

VALOR DO ALUGUEL SETOR 09 - INCLUSO ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA (AOR)

Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m²	valor	valor A.O.R	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
4	Loja 55	157,62	73,74	R\$ 11.622,90	R\$ 0,00	R\$ 11.623	x	
4	Loja 56	138,48	73,74	R\$ 10.211,50	R\$ 2.275,51	R\$ 12.487	x	
5	Loja 60	293,82	60,35	R\$ 17.731,23	R\$ 3.741,21	R\$ 21.472	x	
2	Loja 61	77,41	78,04	R\$ 6.041,12	R\$ 1.865,99	R\$ 7.907	x	

SETOR 10-Lojas localizadas no mezanino da área dos restaurantes do Hortomercado Humait®

VALOR DO ALUGUEL SETOR 10

Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m²	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
3	Loja 63	95,78	67,18	R\$ 6.434,79	R\$ 6.435		x
1	Loja 64	17,88	76,13	R\$ 1.361,16	R\$ 1.361		x



SETOR 11- Dep/Estos localizados na rea dos restaurantes

VALOR DO ALUGUEL SETOR 11

Setor	Faixa	Loja	rea Eq m²	Valor final R\$/m²	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
11	6	Dep 06	4,08	80,36	R\$ 327,86	R\$ 328	x	
	7	Dep 07	5,55	80,36	R\$ 445,58	R\$ 440	x	
	8	Dep 08	2,69	80,36	R\$ 215,76	R\$ 210	x	
	9	Dep 09	5,81	80,36	R\$ 466,87	R\$ 460	x	

SETOR 12-Salas localizadas no segundo piso

VALOR DO ALUGUEL SETOR 12

Setor	Faixa	Sala	rea Eq m²	Valor final R\$/m²	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
12	1	Sala 01	27,98	40,18	R\$ 1.124,37	R\$ 1.100	x	
	2	Sala 02	13,88	40,18	R\$ 557,77	R\$ 600	x	
	3	Sala 03	13,88	40,18	R\$ 557,77	R\$ 600	x	
	4	Sala 04	13,88	40,18	R\$ 557,77	R\$ 600	x	
	5	Sala 05	13,1	40,18	R\$ 526,42	R\$ 520	x	



Área de ocupação reduzida nos estacionamentos

Dias	Períodos de vagas Reduzidas		Sábados, domingos feriados
	2ª a 6ª Feira	Sexta feira	
horário de funcionamento	após as 18:00horas		após as 12:00horas
R. Voluntários da Pátria		138,00m²	138,00m²
Rua Humaitá		487,00m²	487,00m²

Área de ocupação reduzida no estacionamento Rua Voluntários da Pátria

Dias	Períodos de vagas Reduzidas		Sábados, domingos feriados
	2ª a 6ª Feira	Sexta feira	
horário de funcionamento	após as 18:00horas		após as 12:00horas
R. Voluntários da Pátria		138,00m²	138,00m²
Setor 1			

Área de ocupação reduzida

Faixa	Loja	valor m²	Área m²	fe	V. Aluguel
4	3	R\$ 77,62	138,00	0,25	R\$ 2.677,96

Área de ocupação reduzida no estacionamento Rua Humaitá

Dias	Períodos de vagas Reduzidas		Sábados, domingos feriados
	2ª a 6ª Feira	Sexta feira	
horário de funcionamento	após as 18:00horas		após as 12:00horas
R. Voluntários da Pátria		487,00m²	487,00m²
Setor 9			

Área de ocupação reduzida

Faixa	Loja	valor m²	Área m²	fe	V. Aluguel
5	60	R\$ 63,52	235,58	0,25	R\$ 3.741,21
3	61	R\$ 82,94	89,99	0,25	R\$ 1.865,99
3	56	R\$ 82,94	109,74	0,25	R\$ 2.275,51
0	CIRCULAÇÃO	R\$ 0,00	51,79	0	R\$ 0,00

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 46 de 47

02/09/2022



Valor do Aluguel setor 1 com área de ocupação reduzida (Área O. R)

Loja	Valor Avaliado	Valor Área O.R	V. Aluguel
Loja 01	R\$ 3.251	R\$ 0,00	R\$ 3.251
Loja 02	R\$ 3.097	R\$ 0,00	R\$ 3.097
Loja 03	R\$ 22.659	R\$ 2.677,96	R\$ 25.337
Loja 04	R\$ 3.196	R\$ 0,00	R\$ 3.196
Loja 05	R\$ 15.447	R\$ 0,00	R\$ 15.447
Loja 06	R\$ 5.425	R\$ 0,00	R\$ 5.425
Loja 07	R\$ 4.031	R\$ 0,00	R\$ 4.031
Loja 08	R\$ 6.899	R\$ 0,00	R\$ 6.899
Loja 09	R\$ 10.502	R\$ 0,00	R\$ 10.502
Loja 15	R\$ 13.379	R\$ 0,00	R\$ 13.379

Valor do Aluguel setor com área de ocupação reduzida (Área O. R)

Loja	Valor Avaliado	Valor Área O.R	V. Aluguel
Loja 56	R\$ 12.487	R\$ 2.275,51	R\$ 14.763
Loja 60	R\$ 21.472	R\$ 3.741,21	R\$ 25.214
Loja 61	R\$ 7.907	R\$ 1.865,99	R\$ 9.773

Anexo 1

Setor 1 - Loja 1



Setor 1 - Loja 2



Setor 1 – Loja 3



Setor 1 – Loja 4



Setor 1 – Loja 5



Setor 1 – Loja 6



**CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA
PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Tel. (21)2437-1869

email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 2 de 23

Setor 1 – Loja 7



Setor 1 – Loja 8



Setor 1 – Loja 9



**CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA
PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Tel. (21)2437-1869

email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 3 de 23

Setor 1 – Loja 10



Setor 1 – Loja 15



Setor 1 – Loja 15 – Frente da Loja



CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA

PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Tel. (21)2437-1869

email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 4 de 23

Setor 2 – Loja 11



Setor 2 – Loja 12



Setor 2 – Loja 13



**CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA
PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Tel. (21)2437-1869

email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 5 de 23

Setor 2 – Loja 14



Setor 3 – Loja 16



Setor 3 – Loja 17



Setor 3 – Loja 18



Setor 3 – Loja 19



Setor 3 – Loja 30



Setor 4 – Lojas 20



Setor 4 – Lojas 21



Setor 4 – Loja 22



Setor 4 – Loja 23



Setor 4 – Loja 24



Setor 4 – Loja 25



Setor 4 – Loja 26



Setor 4 – Loja 27



Setor 4 – Loja 28



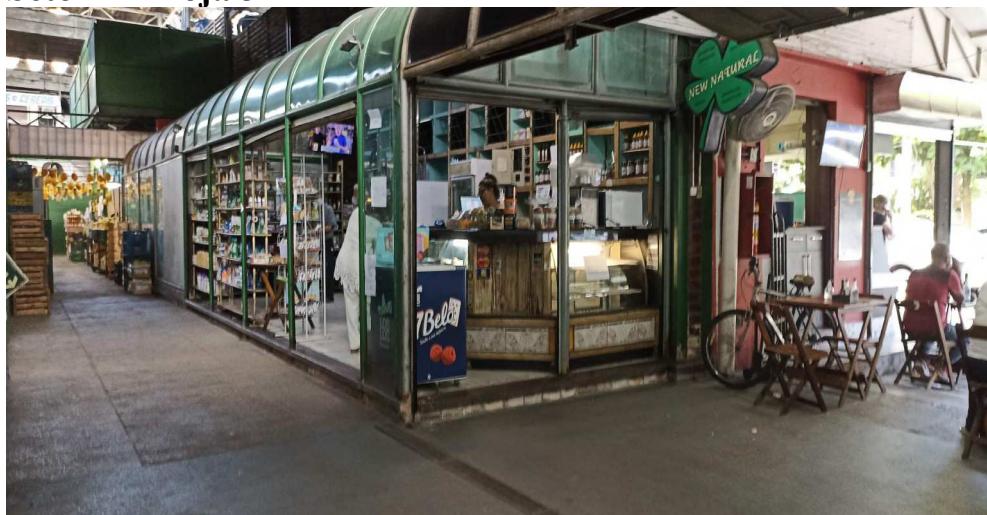
Setor 4 – Loja 29



Setor 4 – Loja 31



Setor 4 – Loja 32



Setor 4 – Loja 33



Setor 4 – Loja 34



Setor 4 – Loja 35



Setor 4 – Loja 36



Setor 4 – Loja 37



Setor 4 – Loja 38



**CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA
PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Tel. (21)2437-1869

email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 13 de 23

Setor 4 – Loja 39



Setor 4 – Loja 40



Setor 4 – Loja 41



Setor 6 – Loja 42



Setor 6 – Loja 43



Setor 6 – Loja 44



Setor 6 – Loja 45



Setor 6 – Loja 46



Setor 7 – Quiosque 1



CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA

PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Tel. (21)2437-1869

email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 16 de 23

Setor 8 – Loja 47



Setor 8 – Loja 48



Setor 8 – Loja 49



CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA

PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Tel. (21)2437-1869

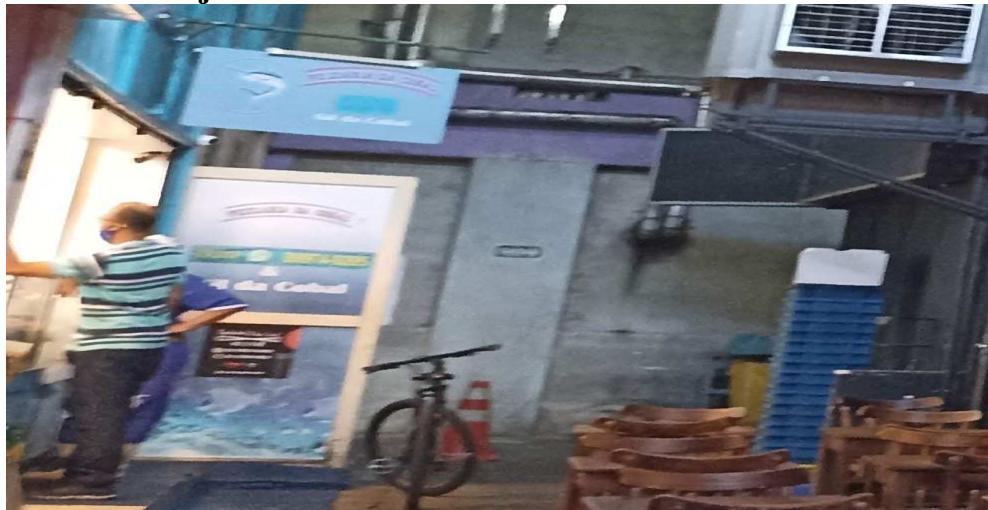
email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 17 de 23

Setor 8 – Loja 50



Setor 8 – Loja 51



Setor 8 – Loja 52



Setor 8 – Loja 53



Setor 8 – Loja 54



Setor 8 – Loja 57



Setor 8 – Frente da Loja 58



Setor 8 – Frente da Loja 59



Setor 8 – Loja 62



**CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA
PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Tel. (21)2437-1869

email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 20 de 23

Setor 9 – Loja 55



Setor 9 – Loja 56



Setor 9 – Loja 60



**CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA
PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**

Tel. (21)2437-1869

email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 21 de 23

Setor 9 – Loja 61



Setor 10 – Loja 63



Setor 10 – Loja 64



Localização



Entorno



Entorno



CRISTIANA DIAS PEREIRA ARQUITETURA E ENGENHARIA

PROJETOS, ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Tel. (21)2437-1869

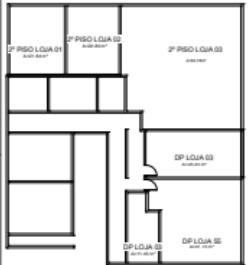
email:cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 23 de 23



RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA

RUA MARQUES



PLANTA 2º PISO
ESC: 1:125



PLANTA TERREO

LEGENDA LOJAS

F + NÚMERO DA LOJA

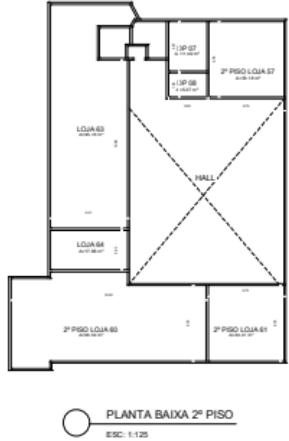
AREA OR

ÁREA DA FRENTE DE LOJA

ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA PARA AS LOJAS

HORTOMERCADO HUMAITÁ
FRENTE P/ RUA VOLUNTARIOS DA PÁTRIA
RUA VOLUNTARIOS DA PÁTRIA, 446 - HUMAITÁ - RJ
DATA: 07/04/2022

REF ID: 2B0R2022



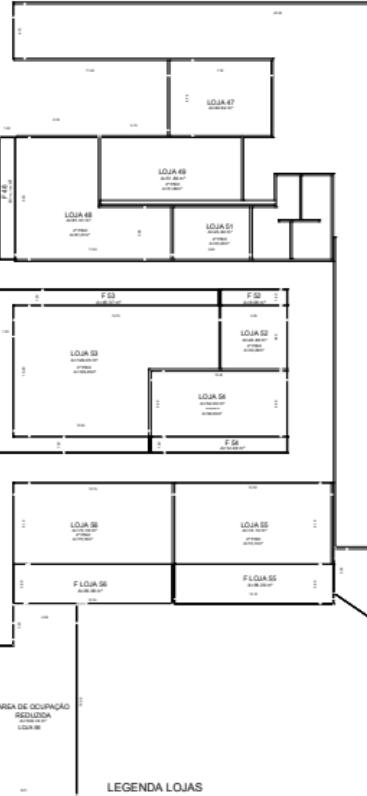
PLANTA BAIXA 2º PISO



PLANTA BAIXA TÉRREO
ESC: 1:125



The floor plan illustrates a building layout with several distinct sections. On the left, there is a large open area labeled 'LOJA 60' (Sales Area 60) with dimensions 10.00m by 17.00m. To its right is a smaller room labeled 'LOJA 61' (Sales Area 61) with dimensions 4.00m by 4.00m. Above these, a section labeled 'LOJA 59' (Sales Area 59) is shown, with a room labeled 'LOJA 58' (Sales Area 58) attached to it. A central vertical corridor or staircase is located between the sales areas and the main entrance. The plan also includes a 'LOJA 62' (Sales Area 62) at the top right and a 'LOJA 63' (Sales Area 63) further down on the right side. Various other rooms and sections are labeled throughout the plan, including 'LOJA 64' (Sales Area 64), 'LOJA 65' (Sales Area 65), 'LOJA 66' (Sales Area 66), and 'LOJA 67' (Sales Area 67). The plan also shows 'ÁREA DE OCUPAÇÃO' (Occupied Area) and 'ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA' (Reduced Occupied Area) sections, along with 'CIRCULOS' (Circulation) areas. The overall layout is complex, featuring multiple levels and a mix of commercial and functional spaces.



LOJA 47

LOJA 48

LOJA 49

F LOJA 50

F LOJA 51

LOJA 52

LOJA 53

LOJA 54

F LOJA 55

F LOJA 56

F LOJA 57

F LOJA 58

F LOJA 59

RESA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA
LOJA 56

LEGENDA LOJAS

E + NÚMERO DA LOJA

AREA Q

ÁREA DA FRENTE DE LOJA

ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA PARA AS LOJAS

RUA HUMAITÁ

PLANTA BAIXA

HORTOMERCADO HUMAITÁ
FRETE P/ RUA HUMAITÁ,
RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 446 - HUMAITÁ - RJ
DATA: 07/04/2022
ESCALA 1/125

REV02- 26/08/2022