



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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 avaliando, adotaremos:

Ft = entre 0,80 e 1,20

Tomando-se:

- Como igual, caso a amostra se encontre no mesmo logradouro do imóvel avaliando;
- 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 avaliando sendo maior do que a unidade quando a amostra for menos nobre em acabamento do que o avaliando 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 HUMAITA 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), depósito: 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 m²	f	2º piso m²	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 m²	f	2º piso m²	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 05	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
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 06	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área 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

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

Setor 07	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
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 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

SETOR 09-Lojas externas voltadas para a Rua Humaitá

Setor 09	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
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 10	Faixa	Loja	Frentes	Loja m²	f	2º piso m²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
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 Características 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 05	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m2	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
1	1	Q 01	6,25	89,29	R\$ 558,03	R\$ 558	x	

VALOR DO ALUGUEL SETOR 06

Setor 06	Faixa	Loja	Área EQ m²	valores		valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
				médios	Valor final R\$/m2				
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 07	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m2	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
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 08	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m2	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
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 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 Humaitá

VALOR DO ALUGUEL SETOR 10

Setor 10	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m2	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
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 11	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m2	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
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 12	Faixa	Sala	Área EQ m²	Valor final R\$/m2	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
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	
	2ª a 6ª Feira	Sábados, domingos feriados
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	
	2ª a 6ª Feira	Sábados, domingos feriados
horário de funcionamento	após as 18:00horas	após as 12:00horas
R. Voluntários da Pátria Setor 1	138,00m ²	138,00m ²

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

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 aufere 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
01	Setor 01 Loja 01	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria	01	21,84	21,84	0,00	0,00	0,00
02	Setor 01 Loja 02	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria	01	20,80	20,80	0,00	0,00	0,00
03	Setor 01 Loja 03	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor principal	02	132,28	82,78	0,00	36,88	0,00
04	Setor 01 Loja 04	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor principal	02	19,32	19,32	0,00	0,00	0,00
05	Setor 01 Loja 05	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor secundário	02	98,32	98,32	0,00	0,00	0,00
06	Setor 01 Loja 06	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria	01	34,11	34,11	0,00	0,00	0,00
07	Setor 01 Loja 07	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor secundário	02	20,32	20,32	5,87	0,00	0,00
08	Setor 01 Loja 08	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor secundário	02	41,59	41,59	5,72	0,00	0,00
09	Setor 01 Loja 09	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor secundário	03	65,40	65,40	0,00	0,00	0,00
10	Setor 02 Loja 10	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para circulação externa de acesso	01	11,05	11,05	6,67	0,00	0,00
11	Setor 02 Loja 11	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para circulação externa de acesso	01	15,08	0,00	8,00	0,00	0,00
12	Setor 02 Loja 12	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para circulação externa de acesso	01	14,90	0,00	6,38	0,00	0,00
13	Setor 02 Loja 13	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para circulação externa de acesso	01	20,44	20,44	0,00	0,00	0,00
14	Setor 02 Loja 14	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria 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 m2	2º piso m2	Frente loja m2	Depósito m2	Sala m2
15	Setor 01 Frente estacionamento Loja 15 R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor principal		02	48,84	77,31	87,75	0,00	0,00
16	Setor 03 Frente para o corredor secundário Loja 16 R. Voluntários da Pátria		01	36,90	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Setor 03 Frente para o corredor secundário Loja 17 R. Voluntários da Pátria		01	36,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18	Setor 03 Frente para o corredor secundário Loja 18 R. Voluntários da Pátria		01	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Setor 03 Frente para o corredor secundário Loja 19 R. Voluntários da Pátria		01	56,16	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Setor 03 Loja 30 Frente para o corredor secundário		05	199,07	199,07	0,00	0,00	0,00
21	Setor 04 Frente para o corredor secundário Loja 20 interno		02	15,40	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Setor 04 Frente para o corredor secundário Loja 21 interno		01	20,02	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Setor 04 Frente para o corredor secundário Loja 22 interno		01	18,50	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Setor 04 Frente para o corredor secundário Loja 23 interno		01	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Setor 04 Frente para o corredor secundário Loja 24 interno		01	21,81	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Setor 04 Frente para o corredor secundário Loja 25 interno		01	31,26	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Setor 04 Frente para o corredor secundário Loja 26 interno e frente para circulação principal		02	34,22	0,00	0,00	0,00	0,00



Item	Local	Fonte localiza'ção	Frentes	Loja m²	2º piso m²	Frente loja m²	Depósito m²	Sala m²
28	Setor 04 Loja 27	Frente para o corredor secundário e frente para o corredor principal	02	26,74	0,00	0,00	0,00	0,00
29	Setor 04 Loja 28	Frente para o corredor secundário	01	16,41	0,00	0,00	0,00	0,00
30	Setor 04 Loja 29	Frente para o corredor secundário	02	40,80	0,00	0,00	0,00	0,00
31	Setor 04 Loja 31	Frente para o corredor secundário	02	43,88	0,00	3,74	0,00	0,00
32	Setor 04 Loja 32	Frente para o corredor secundário	02	25,51	25,51	3,54	0,00	0,00
33	Setor 04 Loja 33	Frente para o corredor secundário e frente para circulação principal	02	36,95	36,95	0,00	0,00	0,00
34	Setor 04 Loja 34	Frente para o corredor principal e frente para o corredor secundário	03	91,88	0,00	0,00	0,00	0,00
35	Setor 04 Loja 35	Frente para o corredor secundário interno	02	49,28	0,00	0,00	0,00	0,00
36	Setor 04 Loja 36	Frente para o corredor secundário interno	02	17,46	0,00	0,00	0,00	0,00
37	Setor 04 Loja 37	Frente para o corredor secundário interno	02	17,28	0,00	0,00	0,00	0,00
38	Setor 04 Loja 38	Frente para o corredor secundário interno	02	17,11	0,00	6,25	0,00	0,00
39	Setor 04 Loja 39	Frente para o corredor secundário interno	01	17,11	0,00	0,00	0,00	0,00
40	Setor 04 Loja 40	Frente para o corredor secundário interno	02	40,80	0,00	0,00	0,00	0,00



Item	Local	Fonte localiza'ção	Frentes	Loja m²	2º piso m²	Frente loja m²	Depósito m²	Sala m²
41	Setor 04 Loja 41	Frente para o corredor secundário 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 secundário	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 secundário	02	81,01	81,01	11,15	0,00	0,00
49	Setor 08 Loja 49	Frente para o corredor secundário 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 secundário	04	730,03	554,01	179,74	0,00	0,00
51	Setor 08 Loja 51	Frente para o corredor secundário interno	01	23,40	23,40	0,00	0,00	0,00
52	Setor 08 Loja 52	Frente para o corredor secundário 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 secundário	03	129,45	129,45	45,37	0,00	0,00
54	Setor 08 Loja 54	Frente para o corredor secundário interno	01	52,00	52,00	12,48	0,00	0,00



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



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

Item	Local	Fonte localiza ² o	Frentes	Loja m ²	2 ^o piso m ²	Frente loja m ²	Deposito m ²	Sala m ²
Setor 12								
69	Sala 05	2 ^o Piso , acesso por circula ² o interna	*	0,00	0,00	0,00	0,00	13,10
Setor 07								
70	Dep 01	Deposito - t ^o irreo	*	0,00	0,00	0,00	8,34	0,00
Setor 07								
71	Dep 02	Deposito - t ^o irreo	*	0,00	0,00	0,00	2,79	0,00
Setor 07								
72	Dep 03	Deposito - t ^o irreo	*	0,00	0,00	0,00	3,14	0,00
Setor 07								
73	Dep 04	Deposito - t ^o irreo	*	0,00	0,00	0,00	3,14	0,00
Setor 07								
74	Dep 05	Deposito - t ^o irreo	*	0,00	0,00	0,00	4,96	0,00
Setor 11								
75	Dep 06	Deposito - t ^o irreo	*	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 Humait [®]	*	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 40,00m²)

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



Item	Local	Fonte localiza'2 o	Frentes	Loja m ²	2º piso m ²	Frente loja m ²	Depósito m ²	Sala m ²
23	Setor 04 Loja 22	Frente para o corredor secundário interno	01	18,50	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Setor 04 Loja 23	Frente para o corredor secundário interno	01	32,08	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Setor 04 Loja 24	Frente para o corredor secundário interno	01	21,81	0,00	0,00	0,00	0,00
26	Setor 04 Loja 25	Frente para o corredor secundário interno	01	31,26	0,00	0,00	0,00	0,00
27	Setor 04 Loja 26	Frente para o corredor secundário interno e frente para circulação principal	02	34,22	0,00	0,00	0,00	0,00
29	Setor 04 Loja 28	Frente para o corredor secundário	01	16,41	0,00	0,00	0,00	0,00
30	Setor 04 Loja 27	Frente para o corredor secundário e frente para o corredor principal	02	26,74	0,00	0,00	0,00	0,00
32	Setor 04 Loja 32	Frente para o corredor secundário	02	25,51	25,51	3,54	0,00	0,00
33	Setor 04 Loja 33	Frente para o corredor secundário e frente para circulação principal	02	36,95	36,95	0,00	0,00	0,00
36	Setor 04 Loja 36	Frente para o corredor secundário interno	02	17,46	0,00	0,00	0,00	0,00
37	Setor 04 Loja 37	Frente para o corredor secundário interno	02	17,28	0,00	0,00	0,00	0,00
38	Setor 04 Loja 38	Frente para o corredor secundário interno	02	17,11	0,00	6,25	0,00	0,00
39	Setor 04 Loja 39	Frente para o corredor secundário interno	01	17,11	0,00	0,00	0,00	0,00
51	Setor 08 Loja 51	Frente para o corredor secundário interno	01	23,40	23,40	0,00	0,00	0,00



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

Item	Local	Fonte localização	Frentes	Loja m²	2º piso m²	Frente loja m²	Dep/Est. m²	Sala m²
52	Setor 08 Loja 52	Frente para o corredor secundário interno	01	24,49	24,49	6,06	0,00	0,00
56	Setor 08 Loja 58	Frente para o corredor secundário	01	25,51	0,00	0,00	0,00	0,00
58	Setor 08 Loja 62	Frente para o corredor principal Frente para o corredor secundário	03	23,55	0,00	9,56	0,00	0,00
62	Setor 09 Loja 61	Frente para o corredor principal Frente para o corredor secundário Frente para estacionamento R Humaita	03	33,41	33,41	47,90	0,00	0,00
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

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 9 de 47

02/09/2022



FAIXA 02 (41,00mDa 80,00mDa

Item	Local	Fonte localiza'2 o	Frentes	Loja mDa	2º piso mDa	Frente loja mDa	Depósito mDa	Sala mDa
08	Setor 01 Loja 08	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor secundário	02	41,59	41,59	5,72	0,00	0,00
09	Setor 01 Loja 09	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor secundário	03	65,40	65,40	0,00	0,00	0,00
14	Setor 02 Loja 14	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para circulação externa de acesso	01	53,79	53,89	0,00	0,00	0,00
15	Setor 02 Loja 15	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor principal	02	48,84	77,31	87,75	0,00	0,00
19	Setor 03 Loja 19	Frente para o corredor secundário R. Voluntários da Pátria	01	56,16	0,00	0,00	0,00	0,00
28	Setor 04 Loja 29	Frente para o corredor secundário	02	40,80	0,00	0,00	0,00	0,00
31	Setor 04 Loja 31	Frente para o corredor secundário	02	43,88	0,00	3,74	0,00	0,00
35	Setor 04 Loja 35	Frente para o corredor secundário interno	02	49,28	0,00	0,00	0,00	0,00
40	Setor 04 Loja 40	Frente para o corredor secundário interno	02	40,80	0,00	0,00	0,00	0,00
41	Setor 04 Loja 41	Frente para o corredor secundário 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



Item	Local	Fonte localiza ^{ção}	Frentes	Loja m ²	2 ^o piso m ²	Frente loja m ²	Depósito m ²	Sala m ²
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 secundário	01	44,62	0,00	0,00	0,00	0,00
Setor 08 Frente para o corredor secundário								
49	Loja 49	interno	01	51,89	51,89	0,00	0,00	0,00
Setor 08 Frente para o corredor secundário								
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 secundário interno	04	52,21	33,18	19,78	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 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
SUBTOTAL				1112,25	757,26	232,20	41,73	0,00
N=				22				
MEDIA				50,56	34,42	10,55	1,90	



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

FAIXA 03 (81,00m² a 120,00m²)

Item	Local	Fonte	Loja	2º piso	Frente loja	Depósito	Sala
		localização	Frentes	m ²	m ²	m ²	m ²
05	Loja 05	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor secundário	02	98,32	98,32	0,00	0,00
34	Loja 34	Setor 04 Frente para o corredor principal E frente para o corredor secundário	02	91,88	0,00	0,00	0,00
48	Loja 48	Setor 08 Frente para o corredor principal E frente para o corredor secundário	02	81,01	81,01	11,15	0,00
63	Loja 63	Setor 10 Loja no mezanino	01	95,78	0,00	0,00	0,00
SUBTOTAL				366,99	179,33	11,15	0,00
N =				4			
MÉDIA				91,75	44,83	2,79	0,00

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 12 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

FAIXA 04 (121,00m² a 200,00m²)

Item	Local	Fonte localização	Frentes	Loja m ²	2º piso m ²	Frente loja m ²	Depósito m ²	Sala m ²
03	Setor 01 Loja 03	Frente estacionamento R. Voluntários da Pátria e frente para o corredor principal	02	132,28	82,78	0,00	36,88	0,00
20	Setor 03 Loja 30	Frente para o corredor secundário	05	199,07	199,07	0,00	0,00	0,00
53	Setor 08 Loja 53	Frente para o corredor principal e frente para o corredor secundário	03	129,45	129,45	45,37	0,00	0,00
61	Setor 09 Loja 60	Frente para estacionamento R Humaita e frente para o corredor secundário	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 200,00m²)

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



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

Quadro - Inferência Estatística da Amostra Pesquisada.

El	Local	Fonte	Telefone	Área m²	Valor aluguel	Valor Unitário
01	Rua Humaitá 68 Humaitá	Chinder Administrador	(21)2221-6453	52,00	R\$ 4.000,00	R\$ 76,92
02	Rua Humaitá Humaitá	R J Jardim Imoveis	(21)3206-3600	50,00	R\$ 4.000,00	R\$ 80,00
03	Rua Humaitá Humaitá	Icom Assessoria	(21)2303-1972	91,00	R\$ 4.700,00	R\$ 51,65
04	Rua Humaitá 129 Humaitá	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 Humaitá Humaitá	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 Pátria Botafogo	José 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

Página 14 de 47

02/09/2022



Quadro de Homogeneiza²o e Tratamento Estat^ostico.

Elementos	Dados Iniciais	Matriz dos Fatores				Dados Finais
	R\$/m ²	Ff	Fe	Fa	Ft	R\$/m ²
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 Estat^ostico

M^odia e Desvio Padr^o

Soma R\$ 1.315,78

M^odia R\$ 93,98

Desvio Padr^o 48,94

Verifica²o da pertin^{ncia} do rol pelo crit^{rio} excludente de `Chauvenet_

Elementos extremos:

Valor cr^otico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E m^onimo= R\$ 33,79

E m^oximo = R\$ 188,31

Valores encontrados:

E m^onimo = -1,23

E m^oximo = 1,93

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor cr^otico = 2,10

Todos os elementos s²o pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estat^ostica das Pequenas Amostras (n \geq 30)

Com a distribui²o t^o de STUDENT, para `n_amostras `n-1_gaus de liberdade

No caso ser^ousado com 80%, consoante a NBR que rege a mat^oria

Tp=0,870

X m^ox. R\$ 105,36

X min R\$ 82,61



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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 m ^m n. /m² =	R\$ 82,61
X m ^m x. /m² =	R\$ 105,36
X m ^m édio/m² =	R\$ 93,98

Utilizando- se valores encontrados:

FAIXA 01 - (0 a 40,00m²)	23,18
Vi= X x Área	
Área	23,18
X m ^m n. /m² =	R\$ 1.914,60
X m ^m x. /m² =	R\$ 2.442,07
X m ^m édio/m² =	R\$ 2.178,33

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 16 de 47

02/09/2022



Quadro de Homogeneização e Tratamento Estatístico.

Elementos	Dados Iniciais	Matriz dos Fatores				Dados Finais
	R\$/m ²	Ff	Fe	Fa	Ft	R\$/m ²
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)

Elemento mínimo = R\$ 30,65

Elemento máximo = R\$ 153,73

Valores encontrados:

Elemento mínimo = -1,36

Elemento 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 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 máximo = R\$ 90,96

X mínimo = R\$ 73,34



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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:

X m ⁿ . /m² =	R\$ 73,34
X m ^o x. /m² =	R\$ 90,96
X m ^o dio/m² =	R\$ 82,15

Utilizando- se valores encontrados:

FAIXA DOS IMOVEIS FAIXA 02 (41,00m² a 80,00m²)

$V_i = X \times \text{Área}$

Área 50,56

X mⁿ. /m² = R\$ 3.707,87

X m^ox. /m² = R\$ 4.598,83

X m^odio/m² = R\$ 4.153,35

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 18 de 47

02/09/2022



Quadro de Homogeneiza²o e Tratamento Estatstico.

Elementos	Dados Iniciais	Matriz dos Fatores				Dados Finais
	R\$/m ²	Ff	Fe	Fa	Ft	R\$/m ²
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 Estatstico

M^{ed}ia e Desvio Padr^o

Soma R\$ 1.161,19

M^{ed}ia R\$ 82,94

Desvio Padr^o 50,73

Verifica²o da pertin^{cia} do rol pelo crit^{er}io excludente de `Chauvenet_

Elementos extremos:

Valor cr^{it}ico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E mⁱⁿimo= R\$ 26,09

E m^{ax}imo = R\$ 183,40

Valores encontrados:

E mⁱⁿimo = -1,12

E m^{ax}imo = 1,98

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor cr^{it}ico = 2,10

Todos os elementos s²o pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estatstica das Pequenas Amostras (n \leq 30)

Com a distribui²o `t de STUDENT, para `n_amostras `n-1_gaus de liberdade

No caso ser^ousado com 80%, consoante a NBR que rege a mat^{er}ia

Tp=0,870

X m^{ax}. R\$ 94,74

X min R\$ 71,15



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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:

X m ^m n. /m² =	R\$ 71,15
X m ^m x. /m² =	R\$ 94,74
X m ^m édio/m² =	R\$ 82,94

Utilizando- se valores encontrados:

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

$V_i = X \times \text{Área}$

Área	91,75
X m ^m n. /m² =	R\$ 6.527,60
X m ^m x. /m² =	R\$ 8.691,83
X m ^m édio/m² =	R\$ 7.609,72

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 20 de 47

02/09/2022



Quadro de Homogeneização e Tratamento Estatístico.

Elementos	Dados Iniciais	Matriz dos Fatores				Dados Finais
	R\$/m ²	Ff	Fe	Fa	Ft	R\$/m ²
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)

Elemento mínimo = R\$ 24,41

Elemento máximo = R\$ 171,63

Valores encontrados:

Elemento mínimo = -1,12

Elemento 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 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 máximo = R\$ 88,66

X mínimo = R\$ 66,58



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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:

X m ^m n. /m² =	R\$ 66,58
X m ^m x. /m² =	R\$ 88,66
X m ^m édio/m² =	R\$ 77,62

Utilizando- se valores encontrados:

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

$V_i = X \times \text{Área}$

Área	155,92
X m ^m n. /m² =	R\$ 10.381,95
X m ^m x. /m² =	R\$ 13.824,09
X m ^m édio/m² =	R\$ 12.103,02



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

Quadro de Homogeneiza²o e Tratamento Estat^ostico.

Elementos	Dados Iniciais	Matriz dos Fatores				Dados Finais
	R\$/m ²	Ff	Fe	Fa	Ft	R\$/m ²
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 Estat^ostico

M^odia e Desvio Padr^o

Soma R\$ 889,33

M^odia R\$ 63,52

Desvio Padr^o 39,41

Verifica²o da pertin^{ncia} do rol pelo crit^{rio} excludente de `Chauvenet_

Elementos extremos:

Valor cr^otico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E m^onimo= R\$ 19,62

E m^oximo = R\$ 141,70

Valores encontrados:

E m^onimo = -1,11

E m^oximo = 1,98

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor cr^otico = 2,10

Todos os elementos s²o pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estat^ostica das Pequenas Amostras (n \geq 30)

Com a distribui²o t^o de STUDENT, para `n_amostras `n-1_gaus de liberdade

No caso ser^ousado com 80%, consoante a NBR que rege a mat^oria

Tp=0,870

X m^ox. R\$ 72,69

X min R\$ 54,36

Projetos, Engenharia de avalia^oes e per^ocias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

P^ogina 23 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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:

X m ^m n. /m² =	R\$ 54,36
X m ^m x. /m² =	R\$ 72,69
X m ^m édio/m² =	R\$ 63,52

Utilizando- se valores encontrados:

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

$V_i = X \times \text{Área}$

Área	730,03
X m ^m n. /m² =	R\$ 39.684,58
X m ^m x. /m² =	R\$ 53.063,44
X m ^m édio/m² =	R\$ 46.374,01



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

Quadro - Inferência Estatística da Amostra Pesquisada.

El	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	Praia 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	Servulo 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 São 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 avaliações e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 25 de 47

02/09/2022



Quadro de Homogeneiza²o e Tratamento Estat^ostico.

Elementos	Dados Iniciais	Matriz dos Fatores				Dados Finais
	R\$/m ²	Ff	Fe	Fa	Ft	R\$/m ²
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 Estat^ostico

M^odia e Desvio Padr^o

Soma	R\$ 694,55
M ^o dia	R\$ 49,61
Desvio Padr ^o	16,12

Verifica²o da pertin^{cia} do rol pelo crit^orio excludente de `Chauvenet_

Elementos extremos:

Valor cr^otico para 14 amostras: 2,10 (Valor Tabelado)

E m^onimo= R\$ 27,94

E m^oximo = R\$ 70,26

Valores encontrados:

E m^onimo = -1,34

E m^oximo = 1,28

Os extremos apresentaram os fatores inferiores ao valor cr^otico = 2,10

Todos os elementos s²o pertinentes ao Rol

Adotando-se a Teoria Estat^ostica das Pequenas Amostras (n \neq 30)

Com a distribui²o `t de STUDENT, para `n_amostras `n-1_gaus de liberdade

No caso ser^ousado com 80%, consoante a NBR que rege a mat^oria

Tp=0,870

X m^ox. R\$ 53,36

X min R\$ 45,86



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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:

X m ⁿ . /m² =	R\$ 45,86
X m ^o x. /m² =	R\$ 53,36
X m ^l dio/m² =	R\$ 49,61

Utilizando- se valores encontrados:

media área salas	82,72
Vi= X x Área	16,54
Área	16,54
X m ⁿ . /m² =	R\$ 758,75
X m ^o x. /m² =	R\$ 882,77
X m ^l dio/m² =	R\$ 820,76

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 27 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 28 de 47

02/09/2022



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

Setor 01	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2 ^o 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

VALOR DO ALUGUEL SETOR 01

Setor 01	Faixa	Loja	Área EQ m ²	valores médios p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	valor aluguel
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 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

VALOR DO ALUGUEL SETOR 02

Setor 02	Faixa	Loja	Área EQ m ²	valores médios p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	valor aluguel
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 à Rua Voluntários da Pátria

Setor 03	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	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

VALOR DO ALUGUEL SETOR 03

Setor 03	Faixa	Loja	Área EQ m ²	valores médios p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	valor aluguel
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



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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

Setor 04	Faixa	Loja	Frentes	Loja mD	f	2º piso mD	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

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 31 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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 m ²	valores médios p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	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

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 32 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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

Setor 05	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente f loja	Dep	f	Área 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	Área EQ m ²	valores médios p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	valor aluguel
1	1	Q 01	6,25	93,98	1,00	0,95	89,29	R\$ 558,03

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

Setor 06	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente f loja	Dep	f	Área 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	Área EQ m ²	valores médios p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	valor aluguel
42	2	Loja 42	71,27	82,15	1,00	0,90	73,94	R\$ 5.269,49
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

Projetos, Engenharia de avaliações e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 33 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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

Setor 07	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
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 07	Faixa	Loja	Área EQ m ²	valores médios p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	valor aluguel
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

Projetos, Engenharia de avaliação e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 34 de 47

02/09/2022



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

Setor 08	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	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 m ²	valores médios p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	valor aluguel
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 Humaitá®

Setor 09	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
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 09	Faixa	Loja	Área EQ m ²	valores m ² diários p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	valor aluguel
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 Área dos restaurantes do Hortomercado Humaitá®

Setor 10	Faixa	Loja	Frentes	Loja m ²	f	2º piso m ²	f	Frente loja	f	Dep	f	Área EQ
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 10	Faixa	Loja	Área EQ m ²	valores m ² diários p/ faixa	Fe	Ft	Valor final R\$/m ²	valor aluguel
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- Depósitos localizados na área dos restaurantes

Setor	Faixa	Loja	Frentes	Loja	f	2º piso	f	Frente	f	Dep	f	Área EQ
11				m²		m²		loja				
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

VALOR DO ALUGUEL SETOR 11

Setor	Faixa	Loja	Área EQ	valores	Fe	Ft	Valor final	valor
11			m²	m²/dias			R\$/m²	aluguel
				p/ faixa				
6	1	Dep 06	4,08	93,98	0,95	0,90	80,36	R\$ 327,86
7	1	Dep 07	5,55	93,98	0,95	0,90	80,36	R\$ 445,58
8	1	Dep 08	2,69	93,98	0,95	0,90	80,36	R\$ 215,76
9	1	Dep 09	5,81	93,98	0,95	0,90	80,36	R\$ 466,87

SETOR 12-Salas localizadas no segundo piso

Setor	Faixa	Sala	Frentes	Sala	f	2º piso	f	Frente	f	Dep	f	Área EQ
12				m²		m²		loja				
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	Área EQ	valores	Fe	Ft	Valor final	valor
12			m²	m²/dias			R\$/m²	aluguel
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



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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

VALOR DO ALUGUEL SETOR 02

Setor 02	Faixa	Loja	Área EQ m ²	Valor final R\$/m ²	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

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 m ²	Valor final R\$/m ²	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	

Projetos, Engenharia de avaliações e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 39 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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 m ²	Valor final R\$/m ²	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

Projetos, Engenharia de avaliações e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 40 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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	valores		Valor final	valor	Valor	Ocupada	Desocupada
				m²	m²/dia					
05					p/ faixa	R\$/m²		Avaliado		
1	1	Q 01	6,25		93,98	89,29	R\$ 558,03	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/dia					
06					p/ faixa	R\$/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	



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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

VALOR DO ALUGUEL SETOR 07

Setor 07	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m²	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
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	



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

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

VALOR DO ALUGUEL SETOR 08

Setor 08	Faixa	Loja	Área EQ m²	Valor final R\$/m²	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
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

Projetos, Engenharia de avaliações e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 43 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

SETOR 09-Lojas externas voltadas para a Rua Humaitá®

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 Humaitá®

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

Projetos, Engenharia de avaliações e perícias

Tel. (21)2437-1869

e-mail: cristiana_arqta@yahoo.com.br

Página 44 de 47

02/09/2022



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

SETOR 11- Depósitos localizados na Área dos restaurantes

VALOR DO ALUGUEL SETOR 11

Setor 11	Faixa	Loja	Área EQ m ²	Valor final R\$/m ²	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
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 12	Faixa	Sala	Área EQ m ²	Valor final R\$/m ²	valor	Valor Avaliado	Ocupada	Desocupada
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	
	2ª a 6ª Feira	Sábados, domingos feriados
horário de funcionamento R. Voluntários da Pátria Rua Humaitá	após as 18:00 horas 138,00m ² 487,00m ²	após as 12:00 horas 138,00m ² 487,00m ²

Área de ocupação reduzida no estacionamento Rua Voluntários da Pátria

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

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

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



CRISTIANA DIAS PEREIRA
ARQUITETURA E ENGENHARIA

Valor do Aluguel setor 1 com Ξ rea de ocupa² o reduzida (Ξ rea O. R)

Loja	Valor Avaliado	Valor Ξ rea 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 Ξ rea de ocupa² o reduzida (Ξ rea O. R)

Loja	Valor Avaliado	Valor Ξ rea 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



Setor 1 – Loja 7



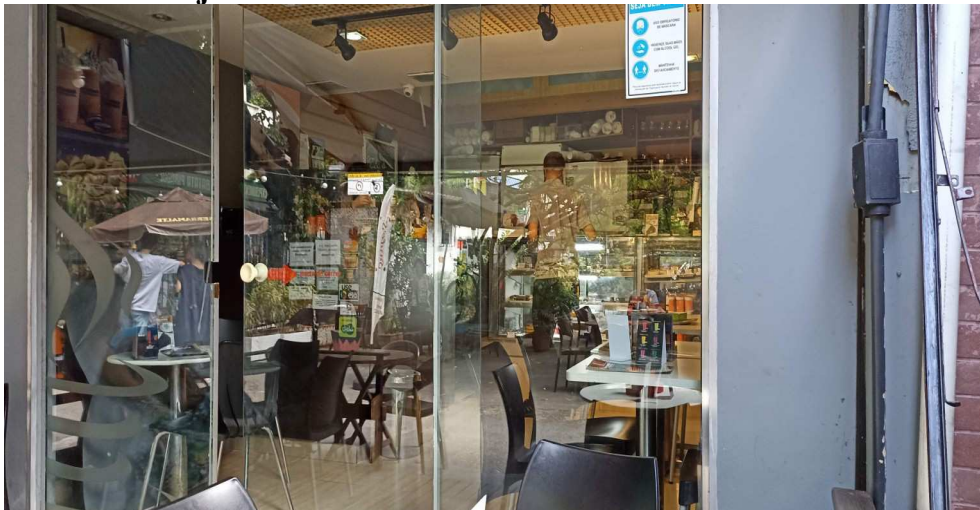
Setor 1 – Loja 8



Setor 1 – Loja 9



Setor 1 – Loja 10



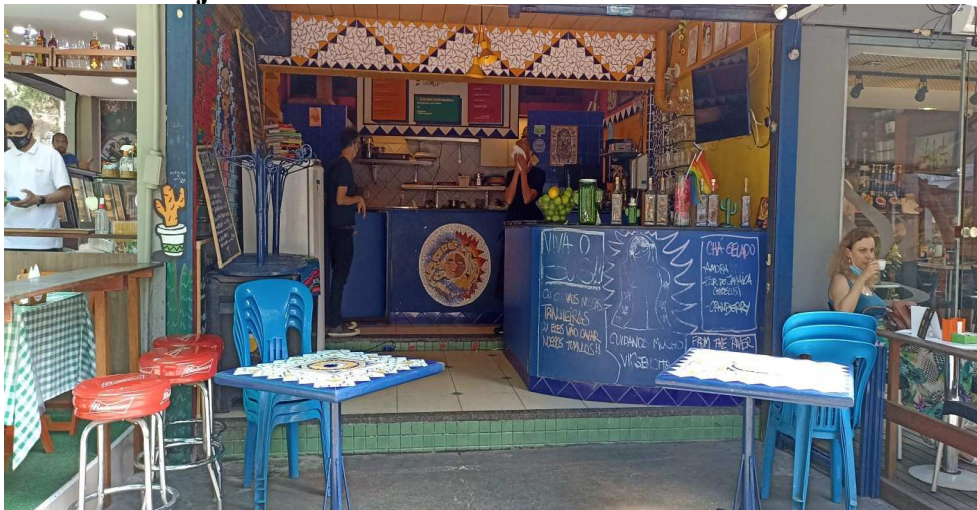
Setor 1 – Loja 15



Setor 1 – Loja 15 – Frente da Loja



Setor 2 – Loja 11



Setor 2 – Loja 12



Setor 2 – Loja 13



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



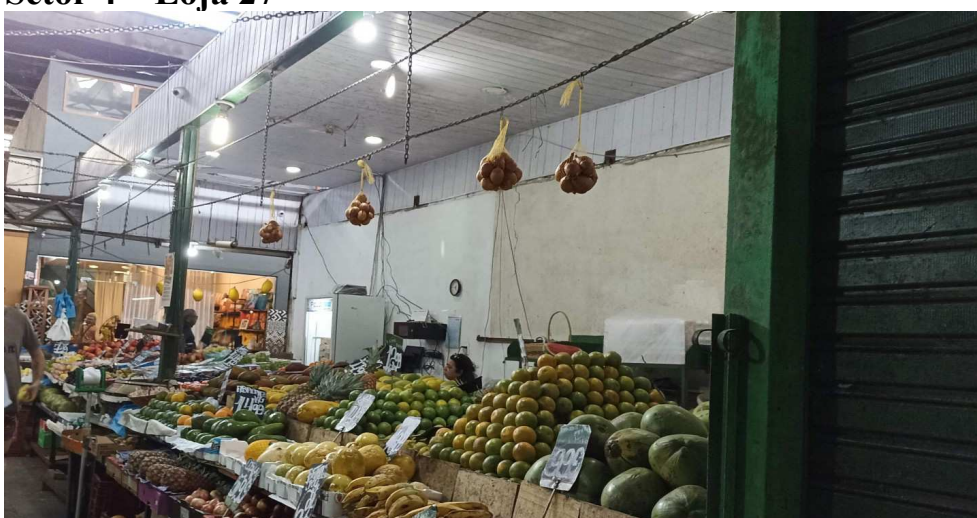
Setor 4 – Loja 25



Setor 4 – Loja 26



Setor 4 – Loja 27



Setor 4 – Loja 28



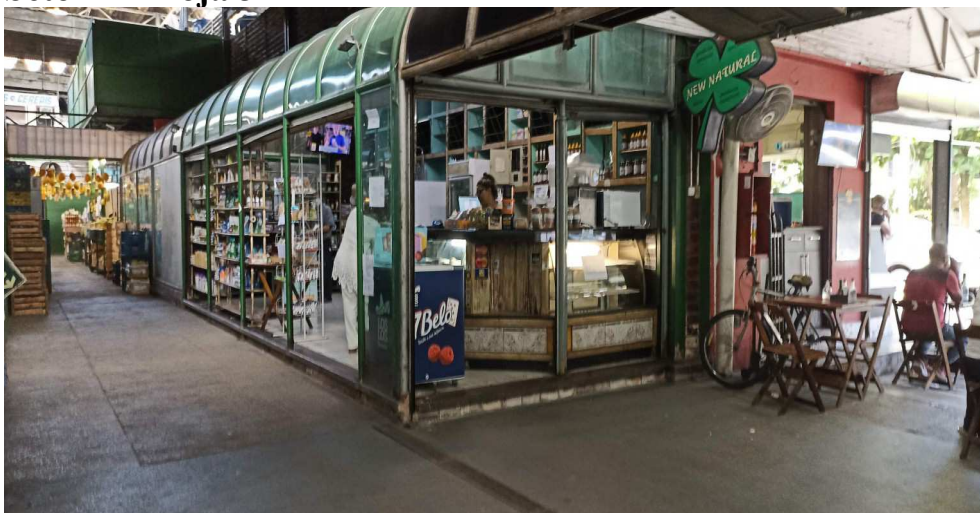
Setor 4 – Loja 29



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



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



Setor 8 – Loja 47



Setor 8 – Loja 48



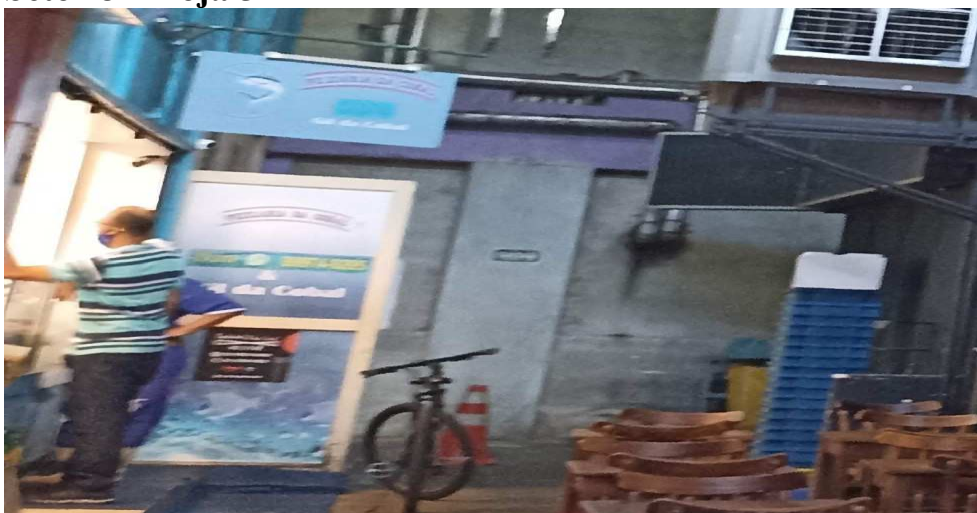
Setor 8 – Loja 49



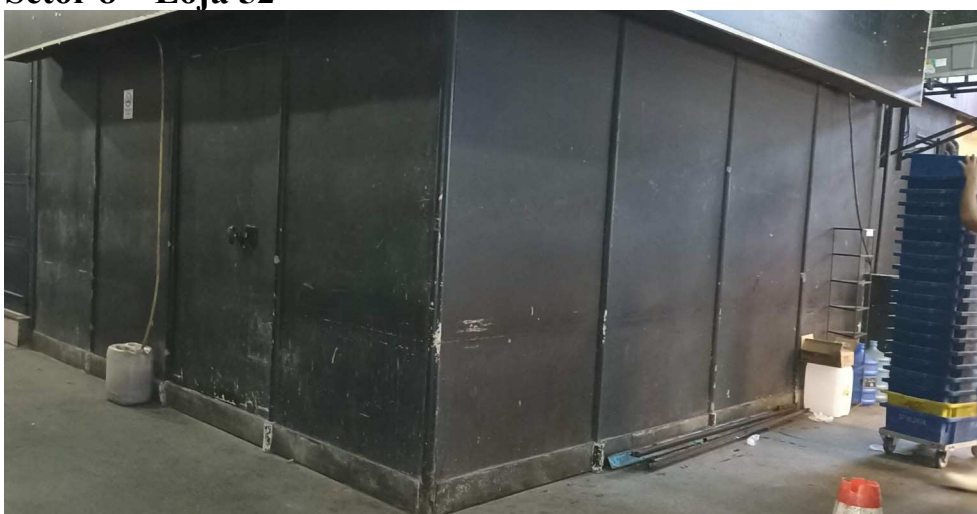
Setor 8 – Loja 50



Setor 8 – Loja 51



Setor 8 – Loja 52



Setor 8 – Loja 53



Setor 8 – Loja 54



Setor 8 – Loja 57



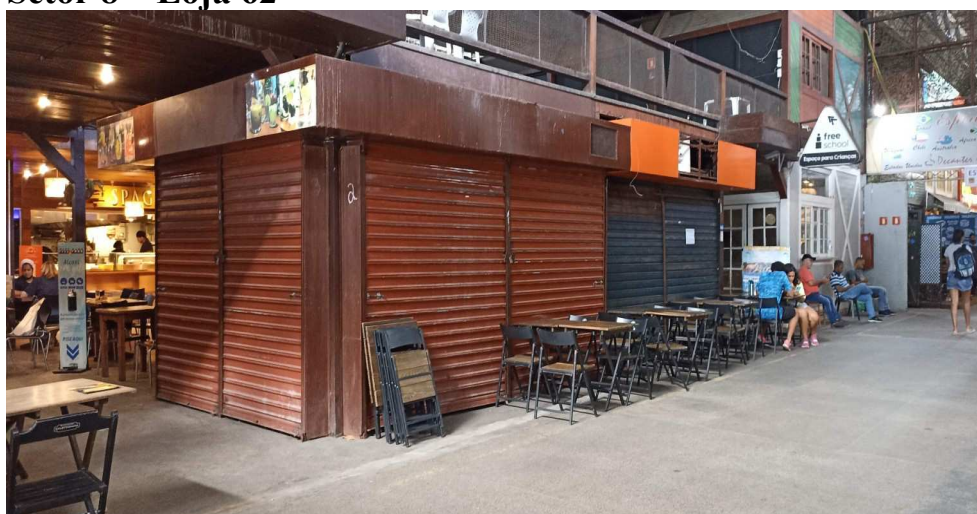
Setor 8 – Frente da Loja 58



Setor 8 – Frente da Loja 59



Setor 8 – Loja 62



Setor 9 – Loja 55



Setor 9 – Loja 56



Setor 9 – Loja 60



Setor 9 – Loja 61



Setor 10 – Loja 63



Setor 10 – Loja 64



Localização



Entorno



Entorno

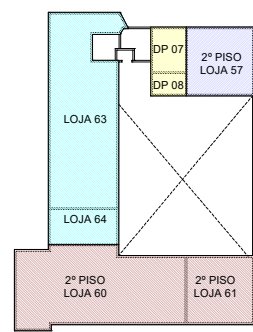
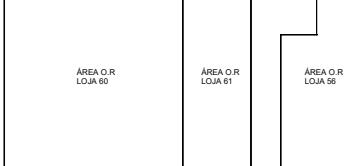
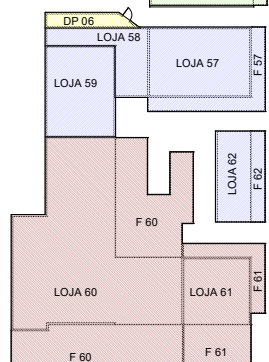
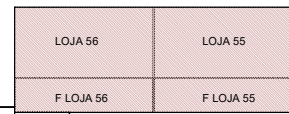
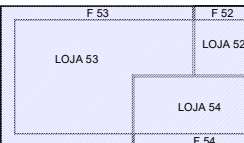
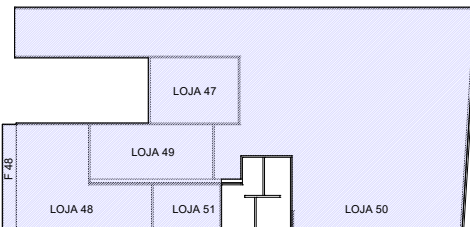
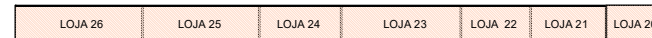
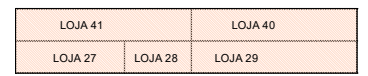
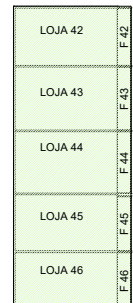
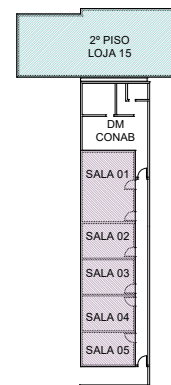
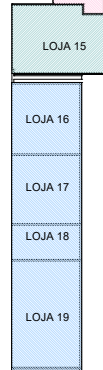
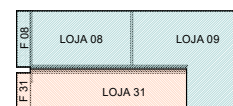
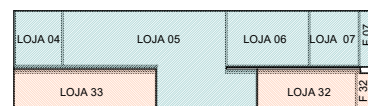
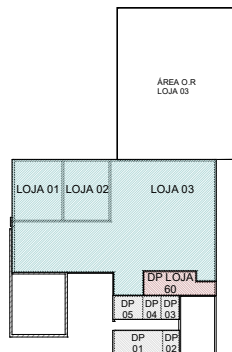
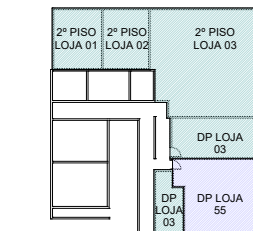


RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA

RUA MARQUES

LEGENDA DOS SETORES

- SETOR 1
- SETOR 2
- SETOR 3
- SETOR 4
- SETOR 5
- SETOR 6
- SETOR 7
- SETOR 8
- SETOR 9
- SETOR 10
- SETOR 11
- SETOR 12



LEGENDA LOJAS

- F = NÚMERO DA LOJA
- ÁREA DA FRENTE DE LOJA
- ÁREA O.R.
- ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA PARA AS LOJAS

MAPA DE SETORES

HORTOMERCADO HUMAITÁ

RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 446 - HUMAITÁ - RJ
 DATA: 28/03/2022
 SEM ESCALA

REV02 - 26/08/2022

RUA HUMAITÁ

RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA

RUA MARQUES

PLANTA 2º PISO

ESC: 1:125

Planta baixa do apartamento 01, mostrando a distribuição dos cômodos e a área de ocupação reduzida. A planta é dividida em duas partes principais: a superior, rotulada como 'ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA', e a inferior, que contém os cômodos principais. A área superior contém os quartos LQ 01, LQ 02 e LQ 03, e o banheiro DP 04. A área inferior contém os quartos LQ 04, LQ 05, LQ 06, LQ 07, LQ 08, LQ 09, LQ 10, LQ 11, LQ 12, LQ 13, LQ 14, LQ 15, LQ 16, LQ 17, LQ 18, LQ 19, LQ 20, LQ 21, LQ 22, LQ 23, LQ 24, LQ 25, LQ 26, LQ 27, LQ 28, LQ 29, LQ 30, LQ 31, LQ 32, LQ 33, LQ 34, LQ 35, LQ 36, LQ 37, LQ 38, LQ 39, LQ 40, LQ 41, LQ 42, LQ 43, LQ 44, LQ 45, LQ 46, LQ 47, LQ 48, LQ 49, LQ 50, LQ 51, LQ 52, LQ 53, LQ 54, LQ 55, LQ 56, LQ 57, LQ 58, LQ 59, LQ 60, LQ 61, LQ 62, LQ 63, LQ 64, LQ 65, LQ 66, LQ 67, LQ 68, LQ 69, LQ 70, LQ 71, LQ 72, LQ 73, LQ 74, LQ 75, LQ 76, LQ 77, LQ 78, LQ 79, LQ 80, LQ 81, LQ 82, LQ 83, LQ 84, LQ 85, LQ 86, LQ 87, LQ 88, LQ 89, LQ 90, LQ 91, LQ 92, LQ 93, LQ 94, LQ 95, LQ 96, LQ 97, LQ 98, LQ 99, LQ 100, LQ 101, LQ 102, LQ 103, LQ 104, LQ 105, LQ 106, LQ 107, LQ 108, LQ 109, LQ 110, LQ 111, LQ 112, LQ 113, LQ 114, LQ 115, LQ 116, LQ 117, LQ 118, LQ 119, LQ 120, LQ 121, LQ 122, LQ 123, LQ 124, LQ 125, LQ 126, LQ 127, LQ 128, LQ 129, LQ 130, LQ 131, LQ 132, LQ 133, LQ 134, LQ 135, LQ 136, LQ 137, LQ 138, LQ 139, LQ 140, LQ 141, LQ 142, LQ 143, LQ 144, LQ 145, LQ 146, LQ 147, LQ 148, LQ 149, LQ 150, LQ 151, LQ 152, LQ 153, LQ 154, LQ 155, LQ 156, LQ 157, LQ 158, LQ 159, LQ 160, LQ 161, LQ 162, LQ 163, LQ 164, LQ 165, LQ 166, LQ 167, LQ 168, LQ 169, LQ 170, LQ 171, LQ 172, LQ 173, LQ 174, LQ 175, LQ 176, LQ 177, LQ 178, LQ 179, LQ 180, LQ 181, LQ 182, LQ 183, LQ 184, LQ 185, LQ 186, LQ 187, LQ 188, LQ 189, LQ 190, LQ 191, LQ 192, LQ 193, LQ 194, LQ 195, LQ 196, LQ 197, LQ 198, LQ 199, LQ 200, LQ 201, LQ 202, LQ 203, LQ 204, LQ 205, LQ 206, LQ 207, LQ 208, LQ 209, LQ 210, LQ 211, LQ 212, LQ 213, LQ 214, LQ 215, LQ 216, LQ 217, LQ 218, LQ 219, LQ 220, LQ 221, LQ 222, LQ 223, LQ 224, LQ 225, LQ 226, LQ 227, LQ 228, LQ 229, LQ 230, LQ 231, LQ 232, LQ 233, LQ 234, LQ 235, LQ 236, LQ 237, LQ 238, LQ 239, LQ 240, LQ 241, LQ 242, LQ 243, LQ 244, LQ 245, LQ 246, LQ 247, LQ 248, LQ 249, LQ 250, LQ 251, LQ 252, LQ 253, LQ 254, LQ 255, LQ 256, LQ 257, LQ 258, LQ 259, LQ 260, LQ 261, LQ 262, LQ 263, LQ 264, LQ 265, LQ 266, LQ 267, LQ 268, LQ 269, LQ 270, LQ 271, LQ 272, LQ 273, LQ 274, LQ 275, LQ 276, LQ 277, LQ 278, LQ 279, LQ 280, LQ 281, LQ 282, LQ 283, LQ 284, LQ 285, LQ 286, LQ 287, LQ 288, LQ 289, LQ 290, LQ 291, LQ 292, LQ 293, LQ 294, LQ 295, LQ 296, LQ 297, LQ 298, LQ 299, LQ 300, LQ 301, LQ 302, LQ 303, LQ 304, LQ 305, LQ 306, LQ 307, LQ 308, LQ 309, LQ 310, LQ 311, LQ 312, LQ 313, LQ 314, LQ 315, LQ 316, LQ 317, LQ 318, LQ 319, LQ 320, LQ 321, LQ 322, LQ 323, LQ 324, LQ 325, LQ 326, LQ 327, LQ 328, LQ 329, LQ 330, LQ 331, LQ 332, LQ 333, LQ 334, LQ 335, LQ 336, LQ 337, LQ 338, LQ 339, LQ 340, LQ 341, LQ 342, LQ 343, LQ 344, LQ 345, LQ 346, LQ 347, LQ 348, LQ 349, LQ 350, LQ 351, LQ 352, LQ 353, LQ 354, LQ 355, LQ 356, LQ 357, LQ 358, LQ 359, LQ 360, LQ 361, LQ 362, LQ 363, LQ 364, LQ 365, LQ 366, LQ 367, LQ 368, LQ 369, LQ 370, LQ 371, LQ 372, LQ 373, LQ 374, LQ 375, LQ 376, LQ 377, LQ 378, LQ 379, LQ 380, LQ 381, LQ 382, LQ 383, LQ 384, LQ 385, LQ 386, LQ 387, LQ 388, LQ 389, LQ 390, LQ 391, LQ 392, LQ 393, LQ 394, LQ 395, LQ 396, LQ 397, LQ 398, LQ 399, LQ 400, LQ 401, LQ 402, LQ 403, LQ 404, LQ 405, LQ 406, LQ 407, LQ 408, LQ 409, LQ 410, LQ 411, LQ 412, LQ 413, LQ 414, LQ 415, LQ 416, LQ 417, LQ 418, LQ 419, LQ 420, LQ 421, LQ 422, LQ 423, LQ 424, LQ 425, LQ 426, LQ 427, LQ 428, LQ 429, LQ 430, LQ 431, LQ 432, LQ 433, LQ 434, LQ 435, LQ 436, LQ 437, LQ 438, LQ 439, LQ 440, LQ 441, LQ 442, LQ 443, LQ 444, LQ 445, LQ 446, LQ 447, LQ 448, LQ 449, LQ 450, LQ 451, LQ 452, LQ 453, LQ 454, LQ 455, LQ 456, LQ 457, LQ 458, LQ 459, LQ 460, LQ 461, LQ 462, LQ 463, LQ 464, LQ 465, LQ 466, LQ 467, LQ 468, LQ 469, LQ 470, LQ 471, LQ 472, LQ 473, LQ 474, LQ 475, LQ 476, LQ 477, LQ 478, LQ 479, LQ 480, LQ 481, LQ 482, LQ 483, LQ 484, LQ 485, LQ 486, LQ 487, LQ 488, LQ 489, LQ 490, LQ 491, LQ 492, LQ 493, LQ 494, LQ 495, LQ 496, LQ 497, LQ 498, LQ 499, LQ 500, LQ 501, LQ 502, LQ 503, LQ 504, LQ 505, LQ 506, LQ 507, LQ 508, LQ 509, LQ 510, LQ 511, LQ 512, LQ 513, LQ 514, LQ 515, LQ 516, LQ 517, LQ 518, LQ 519, LQ 520, LQ 521, LQ 522, LQ 523, LQ 524, LQ 525, LQ 526, LQ 527, LQ 528, LQ 529, LQ 530, LQ 531, LQ 532, LQ 533, LQ 534, LQ 535, LQ 536, LQ 537, LQ 538, LQ 539, LQ 540, LQ 541, LQ 542, LQ 543, LQ 544, LQ 545, LQ 546, LQ 547, LQ 548, LQ 549, LQ 550, LQ 551, LQ 552, LQ 553, LQ 554, LQ 555, LQ 556, LQ 557, LQ 558, LQ 559, LQ 560, LQ 561, LQ 562, LQ 563, LQ 564, LQ 565, LQ 566, LQ 567, LQ 568, LQ 569, LQ 570, LQ 571, LQ 572, LQ 573, LQ 574, LQ 575, LQ 576, LQ 577, LQ 578, LQ 579, LQ 580, LQ 581, LQ 582, LQ

PLANTA TERREO

E5C-1-128

LEGENDA LOJAS

F + NÚMERO DA LOJA

AREA O.R

ÁREA DA FRENTE DE LOJA

ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA
PARA AS LOJAS

ESCALA 1/125

PLANTA BAIXA

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

REV02- 26/08/2022

PLANTA 2º PISO

電話: 011-8285

DM	CONA
----	------

SALA 01
01.01.01.01.01

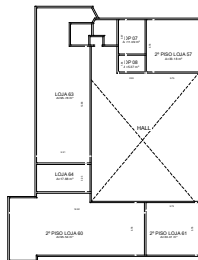
--	--

2019-2020

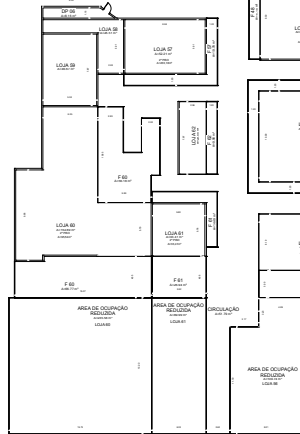
SALA 04

SALA 05
20.10 x 10.00"

ANTA 2º PISO



PLANTA BAIXA 2º PISO
ESC: 1/125

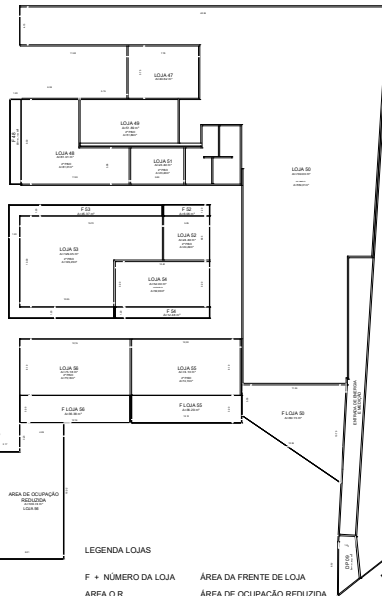


PLANTA BAIXA TÉRREO
ESC: 1/125

LEGENDA LOJAS

F + NÚMERO DA LOJA
ÁREA O.R

ÁREA DA FRENTE DE LOJA
ÁREA DE OCUPAÇÃO REDUZIDA
PARA AS LOJAS



PLANTA 2º PISO
ESC: 1/125

PLANTA BAIXA

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

REV02 - 26/08/2022

RUA HUMAITÁ