



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

AVALIAÇÃO CGE 01/2018 PARA VENDA -
Rua Major Ávila nº 132A (Loja) – Tijuca – Rio de Janeiro /RJ



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: RIOPREVIDÊNCIA

Interessado: RIOPREVIDÊNCIA

Proprietário: RIOPREVIDÊNCIA

Objetivo da avaliação: Definição do valor de mercado para venda do imóvel

Endereço do Imóvel:

Logradouro: **Rua Major Ávila, nº 132A (Loja) – Bairro: Tijuca – Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ – CEP: 20.540-092.**

Método(s) utilizado(s): MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.

Resultados da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

$V_F = 2.150.000,00$
(Dois milhão cento e cinquenta mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal de mercado

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: III

Ligia Ribeiro Passos
Ligia Ribeiro Passos

Engenheira – CREA-RJ – 2017122939

Rio de Janeiro, 19 de Janeiro de 2018.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante: RIOPREVIDÊNCIA

2. Interessado/Proprietário: RIOPREVIDÊNCIA

3. Finalidade/Objetivo: Determinação do valor de mercado para **VENDA**.

4. Objeto da Avaliação:

Tipo do bem: Loja comercial;

Endereço: – Rua Major Ávila, nº 132A – CEP: 20.540-092– Tijuca – Cidade: Rio de Janeiro /RJ;

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado pela Drogarias Pacheco.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Os dados foram obtidos no mercado imobiliário local, fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

Data da vistoria: 28/12/2017.

6.1) Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, na Tijuca, infraestrutura completa, padrão de ocupação normal comercial e residencial multifamiliar. Estando localizado na Rua Major Ávila esquina com a Rua Barão de Mesquita, próximo à estação de Metrô Saens Peña, apresentando facilidade de acessos e possui tráfego de veículos e pedestres intenso.

6.1.1) Caracterização física do imóvel avaliando

Trata-se de uma loja comercial que está registrado no 11º Ofício de Registro Geral de Imóveis com a matrícula de nº 128.581, neste documento as medidas são correspondentes à fração ideal de 2/16 da totalidade do terreno (8,25m de frente e



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

fundos, por 49, 00m em ambos os lados), diferente da situação encontrada na vistoria e detalhado no croqui Anexo II. No desenvolvimento deste trabalho partiu-se do pressuposto de que a área do imóvel em questão é de 176,94 m², área baseia-se nas medidas conferidas “in loco”.

Na vistoria foi observado que o imóvel passou por uma reforma recentemente, porém apenas em 37% da sua área total, que atualmente funciona o atendimento da Drogarias Pacheco. A área restante está inutilizada (depósito e banheiros) e com idade aparente acima de 30 anos.

Detalhamento das áreas:

- Porta de aço de enrolar e fechada em blindex.
- Na área da loja piso em porcelanato, teto em gesso e paredes em pintura branca acrílica fosca (aparência de reforma recente).
- Depósito em piso cimentício, paredes em pintura branca e forradas em algumas áreas em madeira.
- Banheiros, copa e cofre desativados com revestimento nas paredes e piso em cerâmica.
- O terreno no fundo do imóvel é uma área comum aos condôminos, onde estão localizadas as caixas de gordura e esgoto.

6.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte, telefone, televisão a cabo e internet, etc.

Assinatura manuscrita em tinta preta.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

RGI DO IMÓVEL



AAAS784747 12116

RUA MAJOR AVILA LOJA 132A

Registro de Imóveis - Cartório do 11º Ofício

AV. PRESIDENTE VARGAS, 542 - 10º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

012228

MARIA ESTHER WANDERLEY SILVA
Oficial

MATRÍCULA N° 128581

FLS. 1

IMÓVEL: Loja 132-A (antiga 50-A) do prédio situado na Rua Major Avila, na Freguesia do Engenho Velho, desta Cidade, e sua correspondente fração ideal de 2/16 do respectivo terreno, que mede em sua totalidade: 8,25m de frente e de fundos, por onde confronta com o imóvel nº 122 da Rua Conde de Bonfim e 45,00m de extensão de ambos os lados; confrontando do lado direito com o nº 160, da Rua Major Avila e do lado esquerdo com o nº 126 da mesma Rua. **INSCRIÇÃO N° 111.493.**
----- **PROPRIETÁRIO:** INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DA GUANABARA **Título de Propriedade:** Livro 3-CF nº 6110, fls. 279, deste Cartório.

R.1-128581/TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: (Protocolo nº 362.450 de 26/01/2001) De acordo com o Ofício ASJUR.RGI.T nº 069/2001, de 19/01/2001, Processos nº 01/301069-2000, hoje microfilmado, e com base no artigo 2º da Lei Federal nº 1752 de 17/04/1960, conhecida por Lei San Thiago Dantas, combinada com o artigo nº 12 da Lei Complementar nº 20, de 01/07/1974, e também usando das atribuições que confere o artigo 5º da Lei Complementar nº 8 de 25/10/1973, que confere a Superintendência de Patrimônio Imobiliário do Estado, a gestão de todos os imóveis do domínio do Estado do Rio de Janeiro, o imóvel desta matrícula foi transferido para o patrimônio do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2001. O Oficial: *[Assinatura]*

R.2-128581/TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: (Protocolo nº 368.413 de 11/05/2001) De acordo com o Ofício ASJUR.RGI.T nº 191/2001, de 28/05/2001, de Superintendência de Patrimônio Imobiliário deste Estado, assinado pelo Assessor Jurídico Mario Verano, hoje microfilmado, o imóvel objeto desta matrícula passou a pertencer ao Patrimônio do ESTADO DO RIO DE JANEIRO, de acordo com o artigo 2º da Lei Federal nº 1752, de 17/04/1960, conhecida por Lei San Thiago Dantas, combinada com o artigo nº 12 da Lei Complementar nº 20, de 01/07/1974 e artigo 5º da Lei Complementar nº 8, de 25/10/1973. Rio de Janeiro, 08 de junho de 2001. O Oficial: *[Assinatura]*

R.3-128581/TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: (Protocolo nº 333.284 de 04/08/2001) De acordo com o Ofício GAL nº 02/01, de 09/08/2001, e com o termo de transferência lavrada no Livro nº A-2/SUPATI, fls. 2, em 08/08/2001, da Superintendência de Instrução Imobiliária (SUPATI), órgão vinculado à Secretaria de Estado da Administração Reestruturação do Estado do Rio de Janeiro, hoje microfilmados, e com fundamento no disposto na Lei (Lei) nº 3.189/79, artigos 1º, I e 16, § 1º, bem como no Decreto (DE) nº 05.057/92, artigo 1º, o imóvel desta matrícula foi transferido para o patrimônio do FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA. Autarquia estadual, criada pela Lei (Lei) nº 3.189 de 22/02/1999, sendo o valor do imóvel estimado em R\$195.100,00. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2001. O Oficial: *[Assinatura]*

AV.4-128581/JUSTIFICAÇÃO DE ABERTURA DE MATRÍCULA: Matrícula aberta nos termos do artigo 213, Inciso I, alínea a, da Lei nº 6015/73 e do artigo 154 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, e com base nos assentamentos constantes desta Cartório, em virtude de DUPLICIDADE com a matrícula nº 111.493, pertencente a outro imóvel desta Circunscrição. Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2011. O Oficial: *[Assinatura]*

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RIO DE JANEIRO - RJ

continua no verso

MOD. 015

Av. Presidente Vargas, 542 - Sala 1012 - 10º - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20071-000

ALBUQUERQUE, TODOS O TITULARES NACIONAL SEM O NOME DO TITULAR



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

AAA 5784746 12/16

RUA DELGADO DE CARVALHO N° 21 APARTAMENTO 802

MATRICULAN° 111493 FLS 2

maior, 05300, CPF/MF n° 360.942.352/34, residente e domiciliado nesta cidade, 02-ANGELA MARIA PORTO, brasileira, solteira, maior, professora, CPF/MF n° 524.562.691/22, residente e domiciliada nesta cidade, pelo preço de R\$207.000,00. O Imposto de Transmissão foi pago pela parte em 19/11/2010, sendo atribuído ao imóvel pela Fazenda Municipal o valor de R\$19.718,89.

Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2013. O Oficial

CERTIDÃO - 11º REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da FICHA REAL a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6016 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo.

Rio de Janeiro 13/07/2017

Poder Judiciário - TJ RJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
ECCH 62087 NN2
Consulte a validade do selo em
<https://www3.tj.rj.br/segjudic>

Emolumentos	0,00
20% FE1 J	0,00
5% Funpen	0,00
4% Funpen	0,00
4% Funpen	0,00
2% PMCMV	0,00
Total	0,00

() Maria Esther W. Silva - Oficial - Matr. 80/227
() Camelo P. da S. Junior - Subst. - Matr. 94/11875
() Neda R. Wanderley - Subst. - Matr. 94/11745
() João Carlos A. Sequeiros - Subst. - Matr. 94/1723
() Ximom S. Coelho - Subst. - Matr. 94/1725
() Maria Beatriz de Souza - Subst. - Matr. 94/4879

11º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RIO DE JANEIRO - RJ

MOD. 016

AAA 5784746

Av. Presidente Vargas, 542 - Sala 1012 - 10º - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20071-000

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL, SEM IMPOSIÇÃO DE TAXAS



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

C.I. DO IMÓVEL

19/12/2017

SMUIH - Informações Detalhadas



Legislação Bairro a Bairro

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO

Subsecretaria de Urbanismo
Relatório de Informações Urbanísticas
Fornecimento Gratuito



1 - Localização

As informações deste relatório são referentes ao ponto e ao trecho do logradouro selecionado.

Logradouro: 075903 - RUA MAJOR AVILA
Início do Trecho: RUA SANTA SOFIA, RUA BARÃO DE MESQUITA
Fim do Trecho: RUA DAS FLORES, RUA SANTO AFONSO
Início Par: 116 **Fim Par:** 140
Bairro: Tijuca **RA:**VIII **AP:** 2
Unidade SMUIH: 2 GLF Tijuca
Endereço: Rua Almirante Cochrane, 11 - Tijuca
Telefone(s): Telefone: 38728638/22540988



2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais

Planta Cadastral 287C I 2 - Servidor temporariamente inativo.

Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) no logradouro

Os arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link da planta cadastral.

Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

3 - Zoneamento

MacroZona

Macrozona de Ocupação Incentivada - Plano Diretor LC111/2011

Zona

Zona Residencial 3, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976

Subzona / Setor / Subsetor

Centro de Bairro

Centro de Bairro 3, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

Distritos e Polos

Outros Dispositivos Legais

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) Decreto 322/1976 e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Área de Especial Interesse Social (AEIS)

Não há

5 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas

Decreto 6462/1987, Decreto 9726/1990 artigo 2 anexo II - 10 pavimentos qualquer que seja a sua natureza e altura máxima de 34m

Edificação não afastada das divisas

Decreto 6462/1987, Decreto 9726/1990 artigo 2 anexo II - 10 pavimentos qualquer que seja a sua natureza e altura máxima de 34m

ATENÇÃO: Nos casos em que o trecho estiver localizado em zona determinada pelo Decreto 322/1976, consultar os artigos 80 a 87 desse decreto.

6 - Índice de Aproveitamento de Terreno

IAT

3,5 - Lei Complementar 111/2011

ATENÇÃO: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII da Lei Complementar 111/2011 (Plano Diretor) - Parágrafo 4o. do Artigo 38.

Maiores informações serão fornecidas pelo técnico da Unidade SMUIH indicada no item 1 - Localização.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

19/12/2017

SMUIH - Informações Detalhadas

7 - Áreas Protegidas

ZPPA2 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 2 - [Decreto 36108/2012](#)

8 - Bens Tombados / Bens Preservados / Desapropriações / Susceptibilidade

Bens Tombados no Logradouro [Clique aqui para ver/ocultar os Bens Tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
S/Nº	DEFINITIVO	DECRETO 23236	IGREJA DE SANTO AFONSO

Bens Preservados no Entorno [Clique aqui para ver/ocultar os Bens Preservados encontrados.](#)

Bem Preservado	Endereço	Legislação
AEBT do Colégio Militar	RUA PARETO, 10	DECRETO 12.864/1994.
AEBT do Colégio Militar	RUA PARETO, 24	DECRETO 12.864/1994.
AEBT do Colégio Militar	RUA PARETO, 2	DECRETO 12.864/1994.
AEBT do Colégio Militar	RUA PARETO, 8	DECRETO 12.864/1994.
AEBT do Colégio Militar	RUA PARETO, 6	DECRETO 12.864/1994.
AEBT do Colégio Militar	RUA ALMIRANTE COCHRANE, 236	DECRETO 12.864/1994.

Desapropriações ---

Susceptibilidade

Baixa - [Decreto 33534/2011](#)

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

9 - Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do Artigo 81 do Regulamento de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 3800/1970](#) para imóveis construídos até 1937.

Observar [Decreto 5281/1985](#) para edificações residenciais unifamiliares.

Observar [Decreto 8321/1988](#) para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial 1 ou em Zona Residencial 1.

Observar [Lei 2.079/1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.

Observar [Lei 166/2016](#) que estabelece normas de incentivo à produção de unidades residenciais na Cidade do Rio de Janeiro.

Consultar CEDAE [Decreto 10082/1991](#).

Consultar CET-RIO e SMAC [Decreto 28329/2007](#).

Observar [Lei Complementar 156/2015](#) que institui obrigação relativa à construção de empreendimentos comerciais e de serviços, como incentivo a produção de habitação de interesse social, à construção de equipamentos públicos e à realização de obras de qualificação urbana, e dá outras providências.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

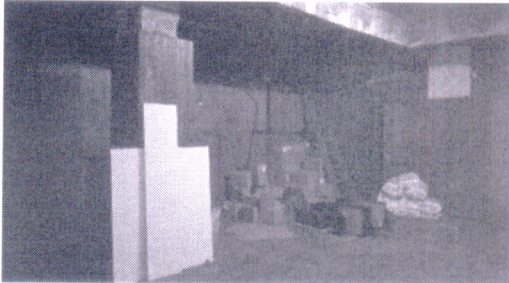
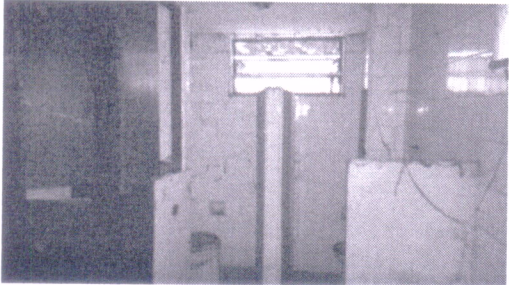
Croqui de Localização





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL

	
Rua Major Ávila, nº132A (fachada)	Rua Major Ávila, nº126 (entrada para 132A)
	
Área interna da Drogeria	Área interna da Drogeria
	
Depósito (desativado)	Depósito (desativado)
	
Banheiro do depósito (desativado)	Copa do depósito (desativado)

41



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

7. Diagnóstico do Mercado

Tijuca é um bairro nobre da Zona Norte do Rio de Janeiro, possui uma área de comércio local com intensas e diversificadas atividades. Esta é a região onde se localiza o imóvel avaliando. Possui facilidade de acesso e locomoção.

A valorização imobiliária do Rio de Janeiro, que crescia em altos percentuais nos últimos anos, agora apresenta uma variação decrescente. Considerando os últimos 12 meses, o preço de venda acumula recuo nominal de 3,65% (índice Fipezap - Anexo III), fato que deve estar ligado a vários fatores, como a demanda. Durante a Copa e a Olimpíada, os preços subiram muito e, após esses eventos, a oferta passou a ser maior que a procura, por conta da crise econômica que reduziu as vendas destes setores a níveis alarmantes. A medida de caráter restritivo como aumento de impostos e redução de crédito, têm o objetivo de forçar a volta da produção dos setores importantes da economia do país.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

8. Metodologia empregada

Método: Método comparativo direto de dados do mercado.

Justifica-se o emprego deste método pela existência, no mercado imobiliário da Cidade do Rio de Janeiro, de imóveis com características similares ao avaliando, destacando-se ser o método comparativo o indicado como preferível para a avaliação de bens, segundo ABNT - NBR 14653, PARTE 1 e 2 (Avaliação de bens – Procedimentos gerais).

A metodologia para efetuar o cálculo foi o tratamento dos dados utilizando modelos de regressão linear múltipla obtido no software INFER 32, os dados coletados do mercado imobiliário local e utilizando as seguintes variáveis: V_u , área, V_{lj} . Dada à atualização da planta do Município do Rio de Janeiro, que passou a vigorar a partir de janeiro de 2018, o valor comercial (V_c) foi desmembrado em: V_{lj} Valor Padrão Loja – para os imóveis com tipologia “Loja” comercial e V_{sc} Valor Unitário Padrão Sala Comercial: aos imóveis com tipologia “Sala”.

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Variável numérica dependente:

Vu ou valor unitário refere-se ao valor por m² das ofertas de mercado. Nessa variável foi utilizado o fator de homogeneização de 0,9 (Vu ajustado), que dá liquidez de mercado.

Variáveis numéricas independentes:

Área que informa a área construída total de cada elemento.

V_{ij} ou Valor Padrão Loja – para os imóveis com tipologia “Loja” comercial para cada imóvel foi coletado da planta de valores da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, representa a maior ou menor valorização do elemento da amostra em relação à localização do imóvel em estudo.

09. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Avaliação da Loja:

Período de pesquisa: de 19/12/2017 a 04/01/2018.

AMOSTRA DE LOJA

ELEMENTO 1		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Conde de Bomfim, n° 497
	Área(m²):	261,00
	Valor de Venda:	R\$ 6.156.000,00
	Vu:	23.586,21
	Telefone:	(21) 2112-3454
	Contato:	BRASIL BROKERS - GRAJAÚ
	Código:	782391
ELEMENTO 2		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Haddock Lobo, n° 303
	Área(m²):	195,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.300.000,00
	Vu:	R\$ 11.794,87
	Telefone:	(21) 3563-6346
	Contato:	AML IMÓVEIS
	Código:	(21) 3563-6346S
ELEMENTO 3		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Barão de Mesquita, n° 404
	Área(m²):	396,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.200.000,00
	Vu:	R\$ 5.555,56
	Telefone:	(21) 2303-1558
	Contato:	SERGIO CASTRO IMOVEIS
	Código:	IM19538327

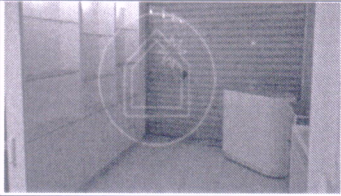
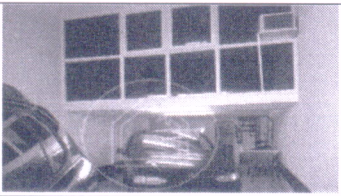
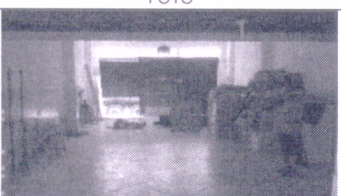
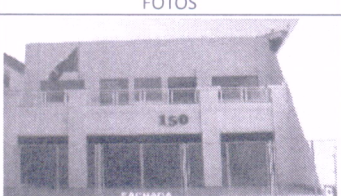


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ELEMENTO 4		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Boulevard 28 de Setembro, próx 174
	Área(m²):	540,00
	Valor de Venda:	R\$ 5.000.000,00
	Vu:	R\$ 9.259,26
	Telefone:	(21) 2303-1558
	Contato:	SERGIO CASTRO IMOVEIS
	Código:	SCV2958
ELEMENTO 5		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Haddock Lobo, n° 117
	Área(m²):	168,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.650.000,00
	Vu:	R\$ 9.821,43
	Telefone:	(21) 99225-3865
	Contato:	MP Consultoria Imobiliária
	Código:	773,00
ELEMENTO 6		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Haddock Lobo, n° 210
	Área(m²):	72,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.597.500,00
	Vu:	R\$ 22.187,50
	Telefone:	(21) 3474-4444
	Contato:	VILHENA IMOVEIS MEIER
	Código:	IM011939392
ELEMENTO 7		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Maria Amália, n° 29
	Área(m²):	180,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.000.000,00
	Vu:	R\$ 5.555,56
	Telefone:	(21) 3539-5002
	Contato:	PATRIMOVEL.
	Código:	35525
ELEMENTO 8		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua José Higino, n° 255
	Área(m²):	80,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.000.000,00
	Vu:	R\$ 12.500,00
	Telefone:	(21) 2566-4000
	Contato:	MIGUEZ IMOBILIÁRIA MARACANÃ
	Código:	6236



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ELEMENTO 9		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Alberto de Sequeira, n° 5
	Área(m²):	80,00
	Valor de Venda:	R\$ 950.000,00
	Vu:	R\$ 11.875,00
	Telefone:	(21) 2112-3454
	Contato:	732676
	Código:	BRASIL BROKERS - GRAJAÚ
ELEMENTO 10		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua São Francisco Xavier, n° 68
	Área(m²):	65,00
	Valor de Venda:	R\$ 565.000,00
	Vu:	R\$ 8.692,31
	Telefone:	(21) 2112-0100
	Contato:	CONDE DE BONFIM
	Código:	723.407,00
ELEMENTO 11		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Dona Maria, próx n°11
	Área(m²):	72,00
	Valor de Venda:	R\$ 500.000,00
	Vu:	6.944,44
	Telefone:	(21) 2262-1340
	Contato:	JOÃO PAULO CARDOSO DA SILVA
	Código:	JP023
ELEMENTO 12		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Barão de Mesquita, n° 827
	Área(m²):	106,00
	Valor de Venda:	R\$ 950.000,00
	Vu:	R\$ 8.962,26
	Telefone:	(21) 2269-3232
	Contato:	GAB-GARIBALDI ADMINISTRADORA DE BENS
	Código:	934bc3
ELEMENTO 13		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Boulevard 28 de Setembro, 150
	Área(m²):	448,00
	Valor de Venda:	R\$ 5.000.000,00
	Vu:	R\$ 11.160,71
	Telefone:	(21) 2532-0124
	Contato:	RCD Imobiliária
	Código:	IM02847914
ELEMENTO 14		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Conde de Bomfim, n° 977
	Área(m²):	147,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.800.000,00
	Vu:	R\$ 19.047,62
	Telefone:	(21) 2431-3431
	Contato:	João Fortes e Gafisa Vendas
	Código:	LIKE TIJUCA

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Modelo Estatístico – Venda de lojas:

Tratamento dos Dados:

Elemento	Localização	R\$	área	VU	V _i	Fo	Vu (ajustado)
1	Rua Conde de Bom fim, n° 497	6.156.000,00	261	23586,21	3.995,70	0,9	R\$ 21.227,59
2	Rua Haddock Lobo, n° 303	2.300.000,00	195	11794,87	3.539,46	0,9	R\$ 10.615,38
3	Rua Barão de Mesquita, n° 404	2.200.000,00	396	5555,56	2.803,47	0,9	R\$ 5.000,00
4	Boulevard 28 de Setembro, próx 174	5.000.000,00	540	9259,26	3.350,98	0,9	R\$ 8.333,33
5	Rua Haddock Lobo, n° 117	1.650.000,00	168	9821,43	3.193,69	0,9	R\$ 8.839,29
6	Rua Haddock Lobo, n° 210	1.597.500,00	72	22187,50	3.645,34	0,9	R\$ 19.968,75
7	Rua Maria Amália, n° 29	1.000.000,00	180	5555,56	2.609,70	0,9	R\$ 5.000,00
8	Rua José Higino, n° 255	1.000.000,00	80	12500,00	3.190,01	0,9	R\$ 11.250,00
9	Rua Alberto de Sequeira, n° 5	950.000,00	80	11875,00	2.500,20	0,9	R\$ 10.687,50
10	Rua São Francisco Xavier, n° 68	565.000,00	65	8692,31	3.284,94	0,9	R\$ 7.823,08
11	Rua Dona Maria, próx n°11	500.000,00	72	6944,44	2.204,20	0,9	R\$ 6.250,00
12	Rua Barão de Mesquita, n° 827	950.000,00	106	8962,26	3.267,31	0,9	R\$ 8.066,04
13	Bulevard 28 de Setembro, 150	5.000.000,00	448	11160,71	3.350,98	0,9	R\$ 10.044,64
14	Rua Conde de Bom fim, n° 977	2.800.000,00	147	19047,62	3.011,20	0,9	R\$ 17.142,86
Avaliando	Rua Major Ávila, n° 132 A		176,94	-	3357,28	-	-

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Número de Dados de mercado utilizados:

Para se alcançar o valor de mercado da unidade comercial (loja) com tratamento por regressão, contando com 14 (quatorze) elementos pesquisados e 12 (doze) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2.

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 04/Jan/2018

Nome do Arquivo : C:\Users\ligia.passos\A.a Laudos gerais\Major Ávila.IW3

Amostra

Nº Am.	Vu (ajustado)	Área	Vlj
1	21.227,59	261,00	3.995,70
2	10.615,38	195,00	3.539,46
3	5.000,00	396,00	2.803,47
4	8.333,33	540,00	3.350,98
5	8.839,29	168,00	3.193,69
6	19.968,75	72,00	3.645,34
7	5.000,00	180,00	2.609,70
8	11.250,00	80,00	3.190,01
9	10.687,50	80,00	2.500,20
«10»	7.823,08	65,00	3.284,94
11	6.250,00	72,00	2.204,20
12	8.066,04	106,00	3.267,31
13	10.044,64	448,00	3.350,98
»14«	17.142,86	147,00	3.011,20

Amostragens marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Amostragens marcadas com ">" e "<" foram eliminadas pelo saneamento automático.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Vu (ajustado)

Variáveis Independentes:

- Área
- Vlj

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

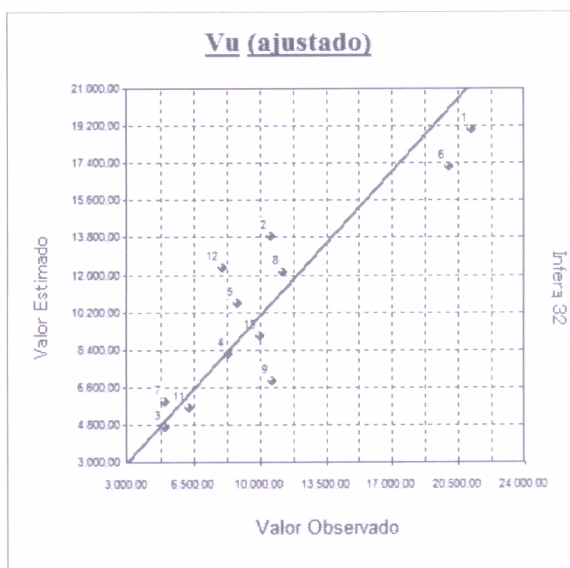
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 2616,9408

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vu (ajustado)	10440,21	5200,1128	49,81%
Área ^{1/2}	13,8296	5,2473	37,94%
Vlj ³	3,3157x10 ¹⁰	1,5113x10 ¹⁰	45,58%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 5511,1 - 385,33 \times [\text{Área}]^{1/2} + 3,0937 \times 10^{-7} \times [Vlj]^3$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 5511,1 - 385,33 \times [\text{Área}]^{1/2} + 3,0937 \times 10^{-7} \times [Vlj]^3$$

11



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -385,3336	154,8428	-599,4857	-171,1815
Vlj	b2 = 3,0937x10 ⁻⁷	5,3760x10 ⁻⁸	2,3501x10 ⁻⁷	3,8372x10 ⁻⁷

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8904
Valor t calculado : 5,868
Valor t tabelado (t crítico) : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficient de determinação (r²) ... : 0,7928
Coefficient r² ajustado : 0,7467

Classificação : Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,3581x10 ⁸	2	1,1790x10 ⁸	17,22
Residual	6,1635x10 ⁷	9	6,8483x10 ⁶	
Total	2,9745x10 ⁸	11	2,7041x10 ⁷	

F Calculado : 17,22
F Tabelado : 6,234 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,08%

Valor t tabelado (t crítico) : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).*

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3830

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-2,563	3,1%	Sim
Vlj	b2	5,926	2,2x10 ⁻² %	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).*

Handwritten signature



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Vu (ajustado)	Erro/Desvio Padrão(*)
10	7823,0800	-2,1199

Amostragens eliminadas automaticamente ("outliers") :

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nº Am.	Vu (ajustado)	Erro/Desvio Padrão(*)
14	17142,8600	3,0022

(*) Utilizando o desvio padrão para amostra final (que exclui as amostragens não usadas na avaliação e as eliminadas automaticamente - "outliers").

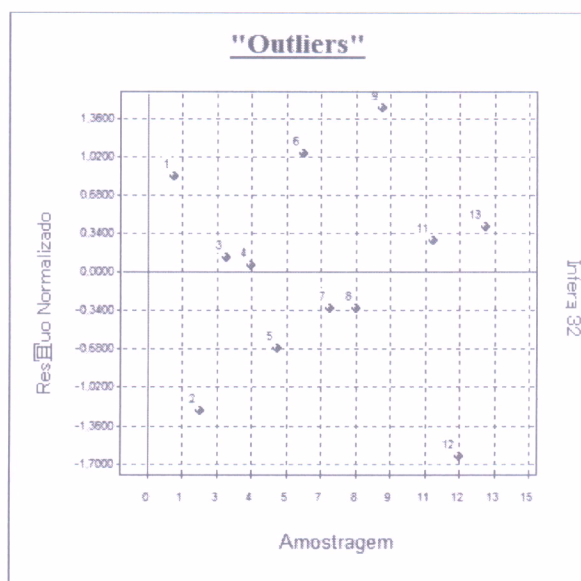
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	72,00	540,00	176,94
Vlj	2.204,20	3.995,70	3.357,28

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área . = 176,94
- Vlj = 3.357,28

Estima-se Vu (ajustado) = 12.092,42

O modelo utilizado foi :

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 5511,1 - 385,33 \times [Área]^{1/2} + 3,0937 \times 10^{-7} \times [Vlj]^3$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: 10.976,88

Máximo: 13.207,95

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012)

Para uma Área de m² 176,9399, teremos:

valor obtido = 2.139.631,94

valor mínimo = 1.942.248,98

valor máximo = 2.337.014,90

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	72,00	540,00	176,94	Dentro do intervalo	Aprovada
Vlj	2.204,20	3.995,70	3.357,28	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

11



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Extrapolção para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
Área	13.948,41	8.263,73	12.092,42	Dentro do intervalo	Aprovada
Vlj	3.698,57	20.121,48	12.092,42	Dentro do intervalo	Aprovada

**** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.**

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	11.979,39	12.205,44	226,05	1,87
Vlj	11.744,21	12.440,62	696,41	5,76
E(Vu (ajustado))	8.305,10	15.879,73	7.574,64	62,64
Valor Estimado	10.976,88	13.207,95	2.231,07	18,45

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Com os critérios de arredondamento, o valor final do terreno será:

**$V_F = 2.150.000,00$
(Dois milhão cento e cinquenta mil reais)**

* Neste caso o arredondamento foi de 0,004822%

Conforme NBR 14.653-1 item 7.7.1

10. Especificação da Avaliação

Tabela 3 — Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	> 50%

Grau de Precisão: $(13.207,95 - 10.976,88) / 12.092,42 = 0,23097$

Grau de Precisão: 23% - Grau III

h



Governo do Estado do Rio de Janeiro
 Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
 Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

10.2 Grau de Fundamentação:

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adopção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida, para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Item	Descrição	Grau		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação		X	
5	Nível de significância, a somatório do valor das duas caudas, máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados		X	
	PONTUAÇÃO TOTAL			12

Grau de Fundamentação: Grau II

11.Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado para venda :

$V_F = 2.150.000,00$
(Dois milhão cento e cinquenta mil reais)

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

12. Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram observados fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho.

13. Profissionais Responsáveis

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 33 (trinta e três) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Ligia Ribeiro Passos

Engenheira – CREA-RJ – 2017122939
Rio de Janeiro, 19 de Janeiro de 2018.

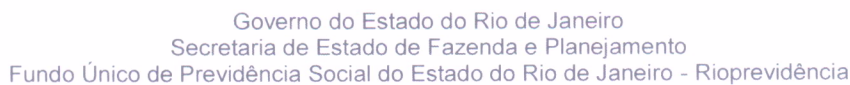
Visto da Gerência de controle e Registro do Rioprevidência (CGE)

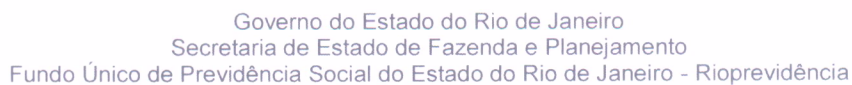
Leonardo Monteiro Magalhães

Matrícula - 10059-4
Gerente
Rioprevidência

*Nota: Este laudo contou com a colaboração da estagiária de Engenharia Civil da GCR/CEN-Rioprevidência

Larissa Barbosa Iulianello
Estagiário – CPF: 139.717.337-86

[illegible]



Página 26 de 33



Gov

Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

18/12/2017

Logado em Tijuca, Rio de Janeiro - ZAP MOVES

FAVORITOS

HOME

FAVORITOS

BUSCAS E ALERTAS

QUANTO VALE?

BUSCA NO MAPA

DICAS

TEMPORARIA

18/12/2017

Logado em Tijuca, Rio de Janeiro - ZAP MOVES

FAVORITOS

HOME

FAVORITOS

BUSCAS E ALERTAS

QUANTO VALE?

BUSCA NO MAPA

DICAS

TEMPORARIA

18/12/2017

Logado em Tijuca, Rio de Janeiro - ZAP MOVES

FAVORITOS

HOME

FAVORITOS

BUSCAS E ALERTAS

QUANTO VALE?

BUSCA NO MAPA

DICAS

TEMPORARIA

FAVORITOS

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 99225-3865

(21) 99225-3865

Nome

E-mail

DOC

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja-Salaão à venda, R\$ 1.650.000,00

Despo receber notificação e alertas do ZAP por e-mail

Limitar

ENVIAR E SALVAR

LOJA-SALAÃO À VENDA

R Haddock Lobo

Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

1 de 17

VALOR DE VENDA

R\$ 1.650.000,00

Simular financiamento

168

168

R\$ 9.821

R\$ 150

R\$ 4.000

ÁREA ÚTIL (m²)

ÁREA TOTAL (m²)

VALOR DO m²

CONDOMÍNIO

IPFV

ADICIONAR AOS FAVORITOS

18/01/1930392

Atualizado ontem

Vilhenas

CASA CHAMA DE ATENÇÃO

ABRIL 2018

18/01/1930392

Atualizado ontem

Vilhenas

CASA CHAMA DE ATENÇÃO

ABRIL 2018

FAVORITOS

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 3474-4444

Nome

E-mail

DOC

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja-Salaão à venda, R\$ 1.597.500,00

Despo receber notificação e alertas do ZAP por e-mail

Limitar

ENVIAR E SALVAR

LOJA-SALAÃO À VENDA

Rua Haddock Lobo

Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

2 de 18

VALOR DE VENDA

R\$ 1.597.500,00

Simular financiamento

72

72

1

R\$ 22.188

ÁREA ÚTIL (m²)

ÁREA TOTAL (m²)

VALOR DO m²

VAGA

ADICIONAR AOS FAVORITOS

18/01/1930392

Atualizado ontem

Vilhenas

CASA CHAMA DE ATENÇÃO

ABRIL 2018

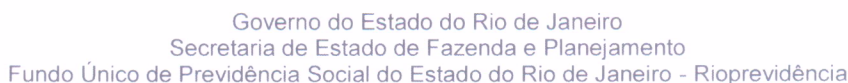
18/01/1930392

Atualizado ontem

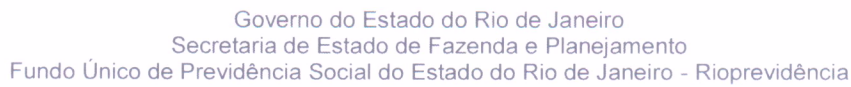
Vilhenas

CASA CHAMA DE ATENÇÃO

ABRIL 2018



h



125

1/5



Govorno do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

21/22017

Loja na Rua Barão de Mesquita, 527 - Tijuca em Rio de Janeiro, por R\$ 950.000 - VivaReal

RENTAL

Loja para Venda ou Aluguel, 106 m² por R\$ 950.000

Rua Barão de Mesquita, 527 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

PREÇO DE COMPRA

R\$ 950.000

ALUGUEL

R\$ 5.500 / Mês

IPTU

R\$ 670

TIPO DE IMÓVEL

Loja

ÁREA

106m² (R\$ 8.962/m²)

1 banheiro

VivaReal Imóveis

Imóvel em venda - Imobiliária Garibaldi Imóveis para quem quer comprar

RUA TIOA MENDEL, 162 - TIJUCA, RIO DE JANEIRO

Não atribuído

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-para-venda-ou-aluguel-rio-de-janeiro-106m2-venda-R\$950000-id-52252776

21/22017

Loja na Rua Isabel, Rio de Janeiro - Zap Imóveis

RENTAL

Loja para Venda ou Aluguel, 106 m² por R\$ 950.000

Rua Barão de Mesquita, 527 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

PREÇO DE COMPRA

R\$ 950.000

ALUGUEL

R\$ 5.500 / Mês

IPTU

R\$ 670

TIPO DE IMÓVEL

Loja

ÁREA

106m² (R\$ 8.962/m²)

1 banheiro

VivaReal Imóveis

Imóvel em venda - Imobiliária Garibaldi Imóveis para quem quer comprar

RUA TIOA MENDEL, 162 - TIJUCA, RIO DE JANEIRO

Não atribuído

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-para-venda-ou-aluguel-rio-de-janeiro-106m2-venda-R\$950000-id-52252776

21/22017

Loja na Rua Isabel, Rio de Janeiro - Zap Imóveis

RENTAL

Loja para Venda ou Aluguel, 106 m² por R\$ 950.000

Rua Barão de Mesquita, 527 - Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

PREÇO DE COMPRA

R\$ 950.000

ALUGUEL

R\$ 5.500 / Mês

IPTU

R\$ 670

TIPO DE IMÓVEL

Loja

ÁREA

106m² (R\$ 8.962/m²)

1 banheiro

VivaReal Imóveis

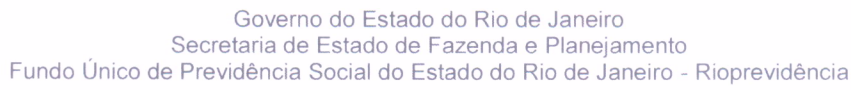
Imóvel em venda - Imobiliária Garibaldi Imóveis para quem quer comprar

RUA TIOA MENDEL, 162 - TIJUCA, RIO DE JANEIRO

Não atribuído

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-para-venda-ou-aluguel-rio-de-janeiro-106m2-venda-R\$950000-id-52252776

Página 30 de 33



<https://www.zapimovers.com.br/oferta/venta+oja+ulaco+vila+nabe+zona+norte+ro+de+janero+n+448m2+255000000ID-327394?/?pageId=14>

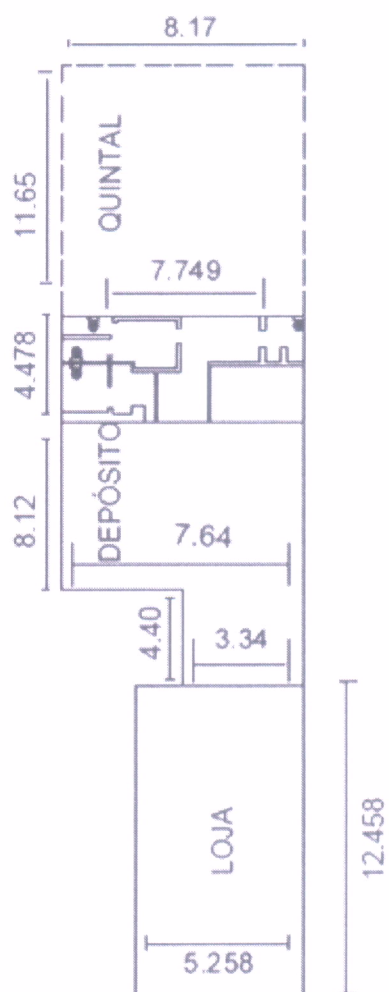
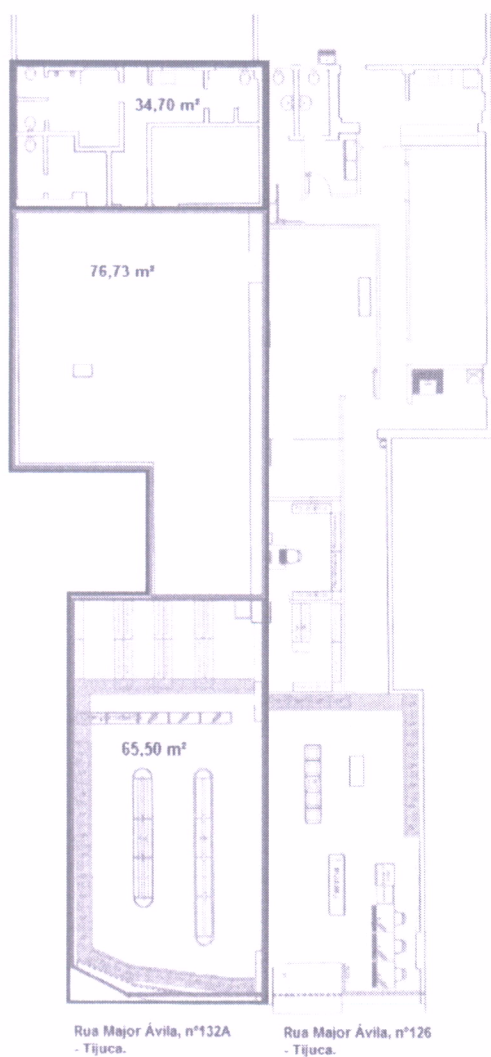
Li



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ANEXO III

Croqui do Imóvel





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ANEXO III

20/12/2017

Preços de imóveis comerciais mantém trajetória de declínio no ano. - FipeZAP

fipezap



20/11/2017 Índice Comercial

Preços de imóveis comerciais mantém trajetória de declínio no ano.

Preço médio de imóveis comerciais à venda recuou 0,87% em outubro, enquanto o preço de locação registrou queda de 0,37%.

Confira aqui
o relatório completo

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – registrou nova retração nos preços em outubro.

No caso dos imóveis colocados à venda, houve queda de 0,87% no último mês, enquanto o preço médio de locação apresentou recuo de 0,37%, no mesmo período.

Em 2017, o Índice FipeZap Comercial acumula queda nominal de 3,65% e 3,80%, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais.

Vale ressaltar que, dentre as cidades monitoradas, apenas em Belo Horizonte a variação observada no preço de venda de imóveis comerciais é positiva neste ano (+1,06%), inferior à inflação acumulada até outubro (+2,21%, segundo dados do IPCA/IBGE).

Nos últimos 12 meses, observa-se queda de 4,11% no preço médio de venda de imóveis comerciais, ao passo que o preço médio de locação recua 4,16%.

Tendo em conta a inflação acumulada de 2,70% no período (IPCA/IBGE), a queda real é de 8,63%, no preço de conjuntos e salas comerciais à venda, e de 8,88% no preço das unidades destinadas para locação.

O investimento em imóveis comerciais tem oferecido um retorno médio inferior ao CDI* desde 2014 – diferencial que se acentuou a partir de 2015.

Nos últimos 12 meses, o CDI apresentou uma rentabilidade de 12,0%, mas os proprietários de imóveis comerciais obtiveram um retorno médio de 1,6% – percentual que inclui a renda média do aluguel e a taxa de valorização dos ativos.

Em outubro de 2017, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.724, no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 41,00, na locação.

Rio de Janeiro se manteve no topo do ranking de venda, com o preço de venda mais caro por m² (R\$ 10.547), enquanto São Paulo lidera com o maior preço médio de locação (R\$ 44,27) e a maior taxa de rentabilidade do aluguel, com retorno anualizado de 5,8%.

* O Certificado de Depósito Interbancário (CDI) é um título de emissão das instituições financeiras, que lastreia as operações entre bancos, e é usualmente considerado o custo de oportunidade padrão dos investidores.