



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 CGE 22/2017 PARA VENDA

**Rua Belisário Távora, s/nº, Lt. 05 da Qd. VII (Entre o nº 467 e o nº 521)
Laranjeiras – 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 Belisário Távora s/nº, Lt. 05 da Qd. VII(Entre o nº 467 e o nº 521)**
– Bairro: **Laranjeiras** – Cidade: **Rio de Janeiro** – UF: **RJ** – CEP: **22.245-070**

Método(s) utilizado(s): **MÉTODO INVOLUTIVO.**

Resultados da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

$V_F = 1.631.000,00$
(Um milhão seiscentos e trinta e um mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal de mercado

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão: III

Ligia R. Passos
Ligia Ribeiro Passos

Engenheira – CREA-RJ – 2017122939

Rio de Janeiro, 08 de Novembro de 2017.



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: Terreno com 467,25m² s/ benfeitorias.

Endereço: Rua Belisário Távora, s/nº, Lt. 05 da Qd. VII(Entre o nº 467 e o nº 521) - Laranjeiras – Cidade: Rio de Janeiro. UF: RJ – CEP 22245-070.

Imóvel: Lote em acentuado declive para uso residencial, localizado na Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, próximo aos bairros de Botafogo e Cosme Velho.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

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

No desenvolvimento deste trabalho partiu-se do pressuposto de que a área do imóvel em questão é de **467,25 m²**, a área baseia-se no 9º Ofício de Registro Geral de Imóveis (RGI) nº 256.416 e também aferida “in loco”.

Fatores limitantes do uso do terreno:

É Regido pelo Plano Diretor da Cidade (Lei Complementar nº 111/2011), inserido na Macrozona de ocupação controlada, que criou Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) Laranjeiras, regulamentadas pelos Decretos nº 20.611/2001 e nº 28.225/2007.

Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis a área de abrangência da APAC – Laranjeiras, estão detalhados nos Decretos acima mencionados e no Decreto nº 322/1976. O imóvel está inserido na região administrativa IV (RA – IV) da Zona Residencial 02 (ZR – 02).



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

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

6.1) Caracterização da região

6.1.1) Caracterização Física

O terreno em análise localiza-se na Rua Belisário Távora faz parte do bairro Laranjeiras, conhecida como um bairro nobre da zona sul da cidade do Rio de Janeiro, de classe média alta e alta que faz limite com os bairros de Botafogo, Flamengo e Cosme Velho. A topografia local é em declive. As edificações são mistas (unifamiliar e multifamiliar), predominando o multifamiliar e a densidade demográfica é alta, razão pela qual também é grande a ocorrência de escolas, mercados e de forte comércio de bairro.

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 coletivo, telefone etc.

6.2) Caracterização do imóvel avaliando

O terreno tem formato quadrilátero (trapézio retângulo), com topografia em declive, cota na parte alta de +50,00 – testada, e cota na parte baixa de +40,00 – Fundos, criando um desnível aproximado de 10,00m.

Conforme Certidão do RGI nº 256.416 o lote possui as seguintes dimensões: “(...) 15,00m de largura de frente e 15,15m de fundos por 32,20m de extensão pelo lado direito e 30,10m pelo lado esquerdo, confrontando a direita com o lote 6, a esquerda com o lote 04 e nos fundos com o lote 21(...)”

Perfazendo uma Área de **467,25 m²** - $[(32,20 + 30,10) \times 15,00 / 2]$, dimensões essas conferidas “*in loco*”. Observe também que atualmente os confrontantes são: divisa a direita Ed. Jussara nº467 (lote 06), divisa esquerda Ed. Caltan nº521 (lote 04) e nos fundos Ed. Maria Thereza nº512 (lote 21).



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

Cabe observar que o imóvel avaliando foi objeto da Licitação por Concorrência Pública nº 17/2014, do Fundo Único de Previdência Social do Estado Rio de Janeiro – RIOPREVIDÊNCIA (processo administrativo RIOPREVIDÊNCIA E-01/008/1319/2014 e Processo TCE/RJ nº 103.450-8/16 com voto pelo conhecimento e arquivamento), do tipo maior lance ou oferta, para fins de alienação do imóvel, declarada DESERTA, conforme publicado no Diário Oficial do Estado do RJ, em 04/04/2017, como consta no ANEXO I.

7. Diagnóstico do Mercado

Laranjeiras é um bairro nobre da Zona Sul do Rio de Janeiro, possui uma área de grande apelo residencial, alto padrão e valor. Esta é a região onde se localiza o terreno avaliando. Possui facilidade de acesso de locomoção e uma intensa e diversificada atividade comercial.

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 2,58% (índice Fipezap - Anexo V). 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 economia que reduziu as vendas destes setores a níveis alarmantes. As medidas 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.



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

2014 / 041509

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
CERTIDÃO

/ RN

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

256.416

FICHA

01

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

13 de fevereiro de 2001.

IMÓVEL: Lote 5 da quadra VII da planta 7815 situado na Rua Belisário Tavora, - lado ímpar, na Freguesia de Jacarepaguá, localizado a 15,00m antes do prédio 535 (lote 3 da quadra VII da mesma planta) medindo 15,00m de largura na frente e fundos por 32,20m de extensão pelo lado direito e 30,10m pelo lado esquerdo confrontando a direita com o lote 6, a esquerda com o lote 4 e nos fundos com o lote 21 da Rua Aripuá. **PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL, que adquiriu por compra a Companhia - Textil Aliança Industrial pela escritura de 23.04.51 do 20º Ofício, - Livro 243 folhas 73 registrada em 02.10.54 com o nº 19989 às folhas - 100 do Livro 3-A. **INDICADOR REAL:** nº 3423, folhas 280 do L9 6-C. Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2001. 0 Oficial

R.01 **TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE:** Pelo Ofício nº 012/2001 de 30.01.2001, - prenotado em 02 de fevereiro de 2001, com o número 818198, às folhas - 108v, do Livro 1-EI, fica registrada a **TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE** do imóvel para o Patrimônio do Estado do Rio de Janeiro, com base no artigo 2º da Lei nº 3752 de 14.04.66, combinado com o artigo 12 da Lei complementar nº 20 de 01.07.79 e também usando as atribuições conferidas - no artigo 1º da Lei complementar nº 8 de 25.10.77. Rio de Janeiro, 13 - de fevereiro de 2001. 0 Oficial

R - 2 **TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE:** Pelo ofício SUPATI/COPIM nº 67/04 de 17/06/04, prenotado em 17/06/04, com o nº 972133 à fl. 264v do livro 1-FD, fica registrada a **TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE** do imóvel, feita pelo ESTADO DO RIO DE JANEIRO para o patrimônio do FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA, de acordo com o termo de transferência de 27/12/02 e ratificação de 10/05/04 da Superintendência do Patrimônio Imobiliário, publicados no Diário Oficial de 11/05/04, com fundamento no
Segue no verso

RO.1 do
R041195
VUL



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

REGISTRO GERAL

9º OFÍCIO
REG. DE IMÓVEIS
Av. Nilo Peçanha, 17
S.º Andar

Ofício de Registro de Imóveis - RI
Protocolo de Certidão No. 041509/2014
Data da Certidão: 21/05/2014
Protocolo Eletrônico: EAFQ92990 RYD
Consulte a validade do selo em:
PS://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

MATRÍCULA 256416 FICHA 1

disposto da Lei (D) nº 3.189/95 arts. 13, 14 e 16, § 1º, bem como no Decreto (E) nº 25.217/99 art. 21.- Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004.-----
O Oficial

CERTIFICO QUE, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula 256416, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dela constando todos eventuais ônus reconhecidos por lei gravando imóvel dela objeto, desde 29/07/1937, data da fundação deste Serviço Registral, até hoje; não havendo no Indicador Pessoal, qualquer indisponibilidade para o(s) detentor(es) de seu domínio e de seus direitos. Dou fé. Eu, conferi esta certidão de ônus reais. Rio de Janeiro, 21 de Maio de 2014.

- ☐ Dr. ADILSON ALVES MENDES - Registrador - Mat. 06/0087 - RJ
- ☐ GUSTAVO ROQUEIRO MENDES - 1º Oficial Substituto - CTPS 97445/070-RJ
- ☐ GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - 2º Oficial Substituto - Mat. 06/3174-RJ
- ☐ FABIO VALDEVINO GOMES - 3º Oficial Substituto - CTPS 40463/062-RJ
- ☐ ELIANE A. DA SILVA BOMFIM - 4º Oficial Substituto - CTPS 93231/039-RJ
- ☐ LUCIANO DE OLIVEIRA PINTO - 5º Oficial Substituto - CTPS 84484/108-RJ
- ☐ CARLOS HENRIQUE DE S. CARDOSO - 6º Oficial Substituto - CTPS 34566/101-RJ
- ☐ JORGE LUIS NOGUEIRA COSTA - 7º Oficial Substituto - CTPS 30410/082-RJ
- ☐ MÔNICA CRISTINA CARVALHO ROCHA - 8º Oficial Substituto - CTPS 09631/095-RJ
- ☐ ADENILSON FRANCISCO HENRIQUES - 9º Oficial Substituto - CTPS 49000/033-RJ
- ☐ CARLOS GUSTAVO GARCIA RUSCHEL CRUZ - 10º Oficial Substituto - CTPS 29791/111-RJ
- ☐ ELISEU DA SILVA - 11º Oficial Substituto - CTPS 54596/058-RJ
- ☐ RICARDO BEZERRA VIEIRA FERREIRA - 12º Oficial Substituto - CTPS 28433/0097-RJ
- ☐ MARCELO LUCENA DE MOURA - 13º Oficial Substituto - CTPS 68254/082-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

C.I. DO IMÓVEL

11/08/2017

SMUIH - Informações Detalhadas



Legislação Bairro a Bairro

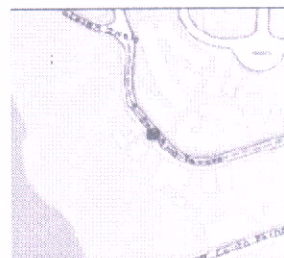
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO

Subsecretaria de Urbanismo
Relatório de Informações Urbanísticas
Fornecimento Gratuito



1 - Localização

Logradouro: 086041-RUA BELISARIO TAVORA
Início do Trecho: RUA STEFAN ZWEIG
Fim do Trecho: RUA COUTO FERNANDES, RUA MARECHAL ESPÍRIDIO ROSA, RUA PROFESSOR LUIS CANTANHEDE
Início Par: 0 **Fim Par: 660**
Bairro: Laranjeiras **RA:IV AP: 2**
Unidade SMUIH: 1 e 2 CLU Botafogo
Endereço: Rua Pinheiro Machado, 30 - Laranjeiras
Telefone(s): Telefones: 25529019/33997106/25511805



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

2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais

Planta Cadastral [287C IV 3](#)

[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)

[22461](#); [7815](#); [30254](#);

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

3 - Zoneamento

MacroZona

Macrozona de Ocupação Controlada - [Plano Diretor LC111/2011](#)

Zona

Zona Residencial 2, consulte a(s) norma(s): [Decreto 322/1976](#)

Subzona / Setor / Subsetor

Centro de Bairro

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 20611/2001](#), [Decreto 28225/2007](#) - altura máxima de 14m - equivalente a, no máximo, 4 pavimentos.

Edificação não afastada das divisas

[Decreto 20611/2001](#), [Decreto 28225/2007](#) - altura máxima de 14m - equivalente a, no máximo, 4 pavimentos.

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

Observação:

Em caso de divergência de parâmetros, prevalecem os mais restritivos.

6 - Índice de Aproveitamento de Terreno

IAT

3,5 - [Lei Complementar 111/2011](#)

<http://mapas.rio.rj.gov.br/app2.2/ci.php?id=97569&x=685372.593306&y=7461617.735321&extent=683619.115103+7461333.19973+687851.6486> 1/3



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

11/08/2017

SMUIH - Informações Detalhadas

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.

7 - Áreas Protegidas

Área de Proteção Ambiental
ZPPA1

Zona de amortecimento - Zona de Amortecimento do Sítio Patrimônio Mundial
Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 - [Decreto 35507/2012](#)

8 - Desapropriações / Tombamentos / Susceptibilidade

Desapropriações ---

Tombamentos » [Clique aqui para ver/ocultar os Tombamentos encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
156	PROVISÓRIO	DECRETO 20611	APAC DE LARANJEIRAS
25, 47, 111, 129, 145, 163, 181 E 305	PRESERVADO	DECRETO 20611	APAC DE LARANJEIRAS
98	PRESERVADO	DECRETO 20611	APAC DE LARANJEIRAS
336	PRESERVADO	DECRETO 20611	APAC DE LARANJEIRAS
158	DEFINITIVO	DECRETO 35869	

Susceptibilidade

Média - [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.

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 à produção de habitação de interesse social, à construção de equipamentos públicos e à realização de obras de qualificação urbana, e dá outras providências.

10 - Dados Informados pelo Técnico da Unidade SMUIH indicada no item 1 - Localização

PARA O LOGRADOURO

Aceitação

- ☐ Sim
☐ Não

Data

Decreto

Reconhecimento

- ☐ Sim
☐ Não

Data

Decreto

Largura

PARA O ENDEREÇO

Processos para o endereço

Possui anotações na caderneta?

Recuo

- ☐ Sim
☐ Não

Investidura

- ☐ Sim
☐ Não

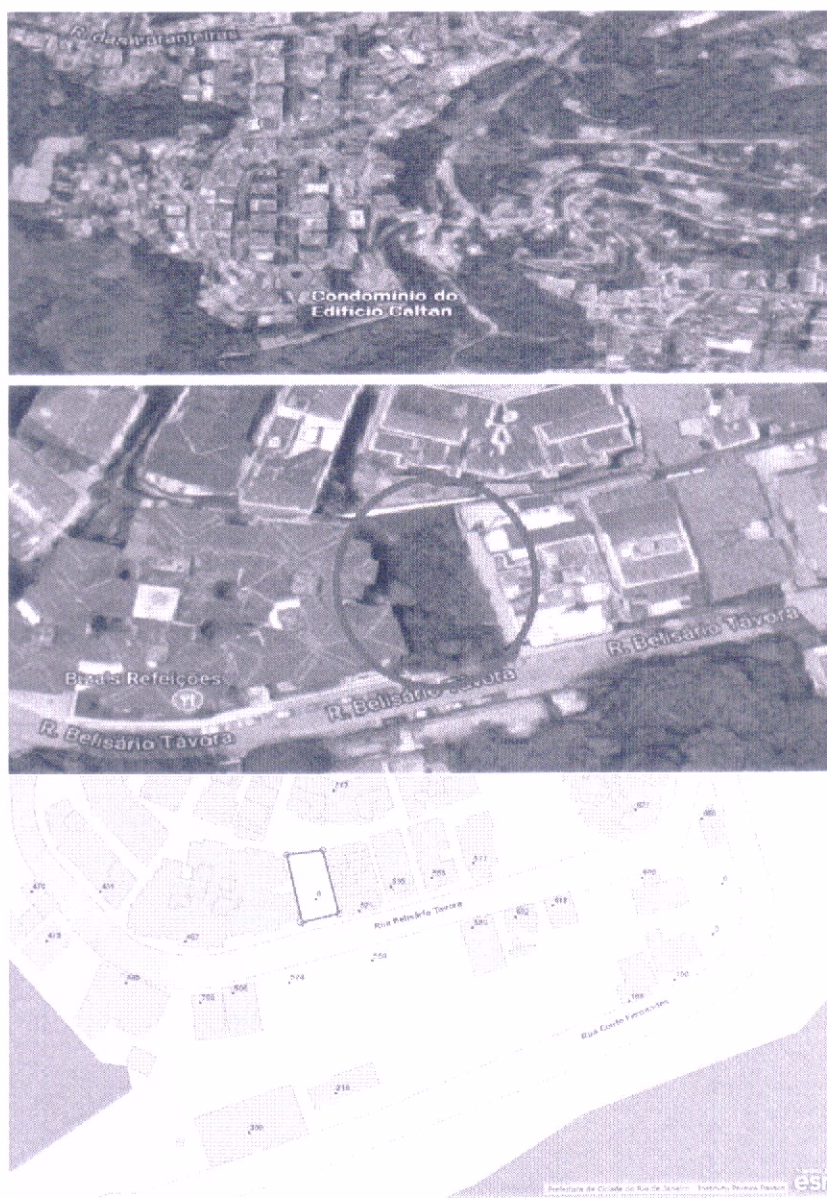
Taxa de ocupação

IAT



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

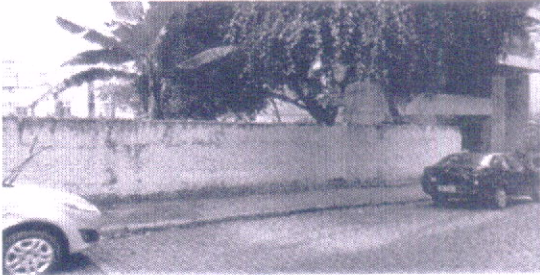
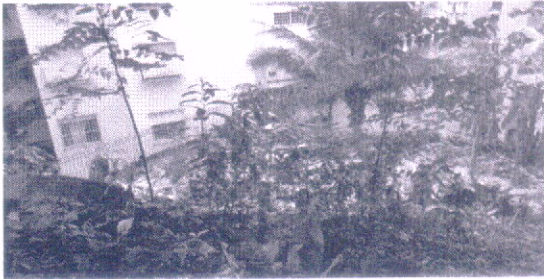
Croqui de Localização





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 Belisário Távora	Vista da fachada do terreno
	
Vista lateral do terreno	Terreno
	
Terreno	Terreno
	
Vista do declive terreno	Vista do declive terreno



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

8. Metodologia empregada

Método empregado: Involutivo.

O Método Involutivo identifica o valor de um bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Para a determinação da receita total (VGV) foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com fatores conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT–NBR 14.653, partes 1 e 2.

Os fatores utilizados no modelo foram: Área, Transposição e Fonte.

O valor a ser determinado é o Vu (valor unitário).

a) Fator Área:

$$F_a = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliando}} \right)^n$$

n= 0,250 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% e;

n= 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30%.

b) Fator de Transposição (Ft) – definido como o quociente entre o Setor Urbano da localização dos elementos da amostra e o Setor Urbano do imóvel avaliando, tendo como base a planta de valores do município do Rio de Janeiro, conforme publicação no DOE de 19/11/97 e 27/11/97, compatível para fins de proporcionalidade visando a obtenção do índice fiscal de referência dos imóveis para expressar localização, com os valores constantes no site da prefeitura:

(<http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp>).

$$F_t = \frac{Vc \text{ do Avaliando}}{Vc \text{ do Elemento}}$$



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

Fonte: ABUNAHMAN, Sergio Antonio – Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – São Paulo: PINI, 2008.

Foi considerado, para a amostra, as superestimativas que em geral acompanham as ofertas, denominada Fator oferta (Fo) no quadro de homogeneização, através do débito de 10% nos valores anunciados, débito este compatível com o indicado pelo IEL (INSTITUTO DE ENGENHARIA LEGAL).

“ (...) Criado em 1953, o IEL é a única entidade do Estado do Rio de Janeiro, e a mais antiga do Brasil, que congrega os profissionais registrados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-RJ, dedicados à denominada Engenharia Legal e todas as suas variantes.

O sistema CREA / CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) regulamenta e fiscaliza o exercício e as atribuições profissionais de engenheiros, arquitetos, agrônomos, geólogos, geógrafos e meteorologistas.

Em nível nacional, o INSTITUTO DE ENGENHARIA LEGAL é filiado ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. (...)”

Texto transcrito do regulamento de honorários do IEL, disponível em:
<http://www.ielegal.org.br/arquivos/tabelahonorarios.pdf>.



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

ESTUDO DE MASSA PROJETO DA EDIFICAÇÃO

Na determinação do valor de mercado do terreno, em consonância com o objetivo de obter o máximo aproveitamento do potencial construtivo do imóvel, foi adotado o método involutivo conforme preconiza o item 9.4 da Norma NBR 14653-2:2011.

Parâmetros Edilícios:

Área do terreno: **467,25 m²**

Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) – 3,5 (Conforme CI constante no laudo)

Área Total Edificável (ATE) = área do terreno x IAT = 467,25 x 3,5 = 1.635,38 m²

Taxa de ocupação – 70% (Conforme Decreto nº 322/96)

Gabarito = Altura de 14 m equivalente a, no máximo, 4 pavimentos (Conforme C.I. constante no laudo).

Área total edificável = 0,70 x 467,25 = 327,08 m² x 4 pavimentos = 1.308,32 m².

OBS: Devido a restrição técnica imposta por legislação urbana e o gabarito reduzido (14,00m) a ATE máxima permitida NÃO foi atingida. A área total construída (ATC) possível de ser alcançada neste caso é de 1.308,32 m², idêntica a área total construída dos laudos constantes dos processos **TCE-RJ nº 103.450-8/16, 104.333-9/15 e 107.973-4/14** relativos a este imóvel.

Como trata-se de área residencial, o projeto será de uma edificação composta por apartamentos. Croqui do projeto da edificação em ANEXO II. A construção contará com três pavimentos tipo e o térreo que ficará da seguinte forma:

Pavimento térreo – 6 Vagas de estacionamento e portaria.

Pavimentos tipo – 02 Apartamentos por andar, cada um com **119,38 m²**, totalizando na área útil de (2 x 119,38 m²), com o acréscimo da área comuns a área total constante por pavimento será de 327,08 m², temos a relação área útil x área total de 73% conforme a literatura técnica, ANEXO III. Fonte: Livro Engenharia de Avaliações/ Ibape SP – Qualidade em Perícias e Avaliações, São Paulo : Pini, 2007.



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

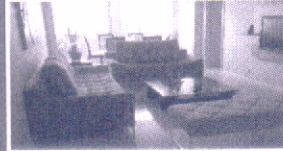
09. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Avaliação de Apartamento:

Período de pesquisa: de 17/08/2017 a 30/08/2017.

Visitas aos imóveis pesquisados: de 29/09/2017 a 04/10/2017.

AMOSTRA DE APARTAMENTO

ELEMENTO 1		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Belisário Távora, n° 302 apt 103
	Área(m²):	88,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.100.000,00
	Vu:	R\$ 12.500,00
	Telefone:	(21) 2112-0300/ 99731-1793
	Contato:	JULIO BOGORICIN IMÓVEIS - Suene
	Código:	Zap: IM111439046
ELEMENTO 2		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Belisário Távora, n° 647 apt 201
	Área(m²):	80,00
	Valor de Venda:	R\$ 850.000,00
	Vu:	R\$ 10.625,00
	Telefone:	(21) 2569-0138/ 98161-5183
	Contato:	LICE IMOBILIÁRIA AFONSO PENA - Jorge Luis
	Código:	Zap: IM013397542
ELEMENTO 3		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Belisário Távora, n° 80 apt 405
	Área(m²):	93,00
	Valor de Venda:	R\$ 950.000,00
	Vu:	R\$ 10.215,05
	Telefone:	(21) 3202-6150/ 98239-9895
	Contato:	SÓIMÓVEIS - Denilson Costa
	Código:	Zap: IM113361684
ELEMENTO 4		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Belisário Távora, n°111/101
	Área(m²):	81,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.060.000,00
	Vu:	R\$ 13.086,42
	Telefone:	(21) 2554-6423
	Contato:	JCF Imóveis
	Código:	Zap: IM18498990
ELEMENTO 5		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Belisário Távora, n° 231 apt 205
	Área(m²):	85,00
	Valor de Venda:	R\$ 950.000,00
	Vu:	R\$ 11.176,47
	Telefone:	(21) 2112-0300/ 99731-1793
	Contato:	SÓIMÓVEIS - Denilson Costa
	Código:	Zap: IM19636265
ELEMENTO 6		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Belisário Távora, n° 77 apt 302
	Área(m²):	88,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.150.000,00
	Vu:	R\$ 13.068,18
	Telefone:	(21) 2112-0300/ 99731-1793
	Contato:	SÓIMÓVEIS - Denilson Costa
	Código:	Zap: IM011634575



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 7		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Belisário Távora
	Área(m²):	115,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.200.000,00
	Vu:	R\$ 10.434,78
	Telefone:	(21) 3738-4830
	Contato:	JA Consultoria Imobiliária
	Código:	Zap: IM111035007
ELEMENTO 8		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Belisário Távora
	Área(m²):	106,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.250.000,00
	Vu:	R\$ 11.792,45
	Telefone:	(21) 3559-6700
	Contato:	Nova Época Consultoria Imobiliária
	Código:	Zap: IM113430282
ELEMENTO 9		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Belisário Távora
	Área(m²):	89,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.250.000,00
	Vu:	14.044,94
	Telefone:	(21) 3559-6700
	Contato:	Nova Época Consultoria Imobiliária
	Código:	Zap: IM112755567
ELEMENTO 10		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua General Cristóvão Barcelos
	Área(m²):	93,00
	Valor de Venda:	R\$ 950.000,00
	Vu:	R\$ 10.215,05
	Telefone:	(21) 2510-4002
	Contato:	QUADRA ZEN IMÓVEIS
	Código:	Zap: IM112313597
ELEMENTO 11		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Professor Luiz Cantanhede
	Área(m²):	78,00
	Valor de Venda:	R\$ 818.000,00
	Vu:	R\$ 10.487,18
	Telefone:	(21) 2303-1863
	Contato:	CEMA CONSULTORIA IMOBILIARIA
	Código:	Zap: IM011576379
ELEMENTO 12		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua General Glicério nº 132 apt 101
	Área(m²):	85,00
	Valor de Venda:	R\$ 980.000,00
	Vu:	R\$ 11.529,41
	Telefone:	(21) 2523-1672
	Contato:	ALBAE IMÓVEIS ESPECIAIS
	Código:	Zap: IM113060701
ELEMENTO 13		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua Professor Ortiz Monteiro
	Área(m²):	113,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.250.000,00
	Vu:	R\$ 11.061,95
	Telefone:	(21) 2225-6287
	Contato:	ADAK IMÓVEIS LARANJEIRAS
	Código:	Zap: IM111884135
ELEMENTO 14		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua Professor Luiz Cantanhede
	Área(m²):	117,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.250.000,00
	Vu:	R\$ 10.683,76
	Telefone:	(21) 2303-1868
	Contato:	CENTRAL BRASILEIRA DE IMOVEIS
	Código:	Zap: IM111762209



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

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Venda Apartamento:

Para se obter o valor de mercado do apartamento com tratamento por fatores, contando com 14 (quatorze) elementos efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, ANEXO IV.

Número de Dados de mercado utilizados:

Apartamento: 14 elementos efetivamente utilizados.

Elementos Amostrais:

Elemento	Localização	Valor de Venda \$	Área m ²	Valor Unitário \$	V.R
1	Rua Belisário Távora	1.100.000,00	88	12500,00	2.625,48
2	Rua Belisário Távora	850.000,00	80	10625,00	2.625,48
3	Rua Belisário Távora	950.000,00	93	10215,05	2.625,48
4	Rua Belisário Távora	1.060.000,00	81	13086,42	2.625,48
5	Rua Belisário Távora	950.000,00	85	11176,47	2.625,48
6	Rua Belisário Távora	1.150.000,00	88	13068,18	2.625,48
7	Rua Belisário Távora	1.200.000,00	115	10434,78	2.625,48
8	Rua Belisário Távora	1.250.000,00	106	11792,45	2.625,48
9	Rua Belisário Távora	1.150.000,00	89	12921,35	2.625,48
10	Rua General Cristóvão Barcelos	950.000,00	93	10215,05	2.625,48
11	Rua Professor Luiz Cantanhede	818.000,00	78	10487,18	2.479,63
12	Rua General Glicério	980.000,00	85	11529,41	2.771,38
13	Rua Professor Ortiz Monteiro	1.250.000,00	113	11061,95	2.771,38
14	Rua Professor Luiz Cantanhede	1.250.000,00	117	10683,76	2.479,63

Área Avaliando	V.R. Avaliando
119,38	2.625,48



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

Quadro matriz de homogeneização dos elementos:

Elemento	VU	FA	FT	FO	VU Homogenizado
1	R\$ 12.500,00	0,93	1,00	0,90	R\$ 10.424,14
2	R\$ 10.625,00	0,95	1,00	0,90	R\$ 9.095,81
3	R\$ 10.215,05	0,94	1,00	0,90	R\$ 8.637,16
4	R\$ 13.086,42	0,95	1,00	0,90	R\$ 11.220,38
5	R\$ 11.176,47	0,92	1,00	0,90	R\$ 9.239,94
6	R\$ 13.068,18	0,93	1,00	0,90	R\$ 10.897,97
7	R\$ 10.434,78	0,99	1,00	0,90	R\$ 9.303,95
8	R\$ 11.792,45	0,97	1,00	0,90	R\$ 10.302,44
9	R\$ 12.921,35	0,93	1,00	0,90	R\$ 10.806,00
10	R\$ 10.215,05	0,94	1,00	0,90	R\$ 8.637,16
11	R\$ 10.487,18	0,95	1,06	0,90	R\$ 9.475,86
12	R\$ 11.529,41	0,92	0,95	0,90	R\$ 9.029,92
13	R\$ 11.061,95	0,99	0,95	0,90	R\$ 9.303,01
14	R\$ 10.683,76	0,99	1,06	0,90	R\$ 10.129,83

Média =	9.750,25
Desvio Padrão =	861,85

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET:

Valor Crítico para 14 elementos: **2,10**

Elementos extremos: Elemento 3 e 10 = R\$ 8.637,16/m² e Elemento 4= R\$ 11.220,38/m²

$D_{3;10}/S = (9.750,25 - 8.637,16) / 861,85 = 1,29 < 2,10$ elemento mantido.

$D_4/S = (11.220,38 - 9.750,25) / 861,85 = 1,71 < 2,10$ elemento mantido.

Limites de Confiança:

$$X = \bar{X} \pm t_p \times S/(n-1)^{1/2}$$

Tp tabelado da distribuição de Student para (n-1) = 13

Tp = 1,35

Portanto:

$$X_{MIN} = 9.750,25 - \frac{(861,85 \times 1,35)}{3,7417} = 9.439,16$$

$$X_{MAX} = 9.750,25 + \frac{(861,85 \times 1,35)}{3,7417} = 10.061,35$$

Amplitude = 10.061,35 – 9.439,16 = 621,19



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

Grau de Precisão: $621,19/9.750,25 = 0,064 = 6\%$ Grau III de Precisão

Considerando que o apartamento possui área de $119,38 \text{ m}^2$ teremos:

$$V_{\text{Apt}} = \text{valor médio} \times \text{área}$$

$$V_{\text{Apt}} = \text{R\$ } 1.163.985,40$$

Ou em números redondos:

$$V_F = \text{R\$ } 1.164.000,00^*$$

(Um milhão cento e sessenta e quarto mil reais)

*Conforme Item 7.7.1 da NBR 14653-1

* A área construída equivalente foi obtida conforme coeficientes utilizados no cálculo de equivalência de área item 5.7.3 da NBR 12721/2006.

Receita bruta total de venda do projeto hipotético:

VOLUME GERAL DE VENDAS			
Tipo	Quantidade	Unidade (R\$)	Apurado (R\$)
Apartamento	6	R\$ 1.164.000,00	R\$ 6.984.000,00
VGV =			R\$ 6.984.000,00

Formação da área construída:

Pavimentos	Quantidade	Área real m^2	Área equivalente em m^2
Térreo	1	422	422
Pavimentos	3	327	981
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA m^2			1403



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

Custo de construção do projeto hipotético:

CUSTO	DA	CONSTRUÇÃO
VALOR UNITÁRIO CUB SINDUSCON-RJ (R8-A) Outubro 2017		1.699,35
VALOR UNITÁRIO COM CUSTOS INDIRETOS (45%)		2.464,06
ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE(M²)		1.401,75
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO		3.453.992,60
OUTRAS DESPESAS		
Tributos (Cofins 3%;PIS 0,65%;I.R. 1,2%;Cont. Social 1,08%)		414.151,20
Despesas de Venda (7% VGV)		488.880,00
Despesas Administrativas (1% VGV)		69.840,00
TOTAL		972.871,20
TOTAL DAS DESPESAS		4.426.863,80
RETORNO BRUTO (VGV - DESPESAS)		2.557.136,20
REM. DO INCORPORADOR (25% RETORNO BRUTO)	-	639.284,05
SALDO		1.917.852,15
MARGEM DE RISCO (15% DO SALDO)	-	287.677,82
VALOR DO TERRENO		1.630.174,33

* Valor unitário CUB SINDUSCON-RJ, ANEXO IV.

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

$V_F = 1.631.000,00$
(Um milhão seiscentos e trinta e um mil reais)

* Neste caso o arredondamento foi de 0,00051%

Conforme NBR 14.653-1 item 7.7.1



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. Especificação da Avaliação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X		
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		
	PONTUAÇÃO TOTAL	10		
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	III		
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Grau de Precisão: $621,19/9.750,25 = 0,064 = 6\%$ Grau III de Precisão

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

9.2.3 O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.



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

11. Especificação da Avaliação

Grau de fundamentação no caso de utilização do método involutivo

Tabela 8 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

Observação: Em todos os nove aspectos constantes na tabela acima atingimos o Grau I para o presente Laudo, com exceção do preço de venda das unidades do Projeto Hipotético, onde foi atingido o Grau III.



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.Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado para venda :

$V_F = 1.631.000,00$
(Um milhão seiscentos e trinta e um 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 semelhantes no mercado imobiliário.

13.Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram observados fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho.

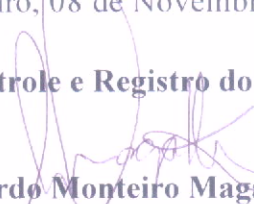
14.Profissionais Responsáveis

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, 08 de Novembro de 2017.

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 dos estagiários de Engenharia Civil da GCR/CEN-Rioprevidência


Larissa Barbosa Iulianello
Estagiário – CPF: 139.717.337-86



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 I

PODER EXECUTIVO

DIÁRIO OFICIAL
do Estado do Rio de Janeiro

ANO XLIII - Nº 083 - PARTE I 25
TERÇA-FEIRA - 4 DE ABRIL DE 2017

47.729	COMPANHIA MINILTA
47.728	COMPANHIA MINILTA
47.725	HELENO VITA MOTA PACHECO
47.860	TULLIO DOM. NOL. DE MORAES LTDA
47.858	BRUNO PRO. ASSIM-GRANDE ZORZUELA CIA.
47.856	DIGITAL KINEMA - LIFEMOVIP LUGOZIO MULTIMEDIA
47.820	NOVATEL SAG. SERVIDOR TELECOMUNICAÇÕES
48.412	M. C. MARINIS LUCIANA LTDA
47.796	TELE. RIO. ELETRO. JONESTON LTDA
47.498	TELE. RIO. ELETRO. JONESTON LTDA
47.470	MODULO WEB. RIO. E. GERAL. DE. RECURSOS E ACESSOS
48.411	INVO. FONDO. BANCALUZ LTDA ME
48.406	DISCADA. GUANU. DA. NORO. 30.950.000 LTDA
48.404	DISCADA. GUANU. DA. NORO. 30.950.000 LTDA
48.402	DISCADA. GUANU. DA. NORO. 30.950.000 LTDA
47.890	BUNGA. MONTAGEM E LOGISTICA LTDA
47.888	JANINE. DI. MELLO. DA. ANIMAC. 30.950.000
47.886	ROBERTO. LUNA. DA. NOVA. E. ACESSOS
47.872	CONCACOL. CURSOS. DA. BAT. 10.000.000 ME
47.864	CONCACOL. CURSOS. DA. BAT. 10.000.000 ME
47.862	CONCACOL. CURSOS. DA. BAT. 10.000.000 ME
47.858	ITAL. MATE. BRENDA LTDA
47.850	PANDEMON. INSTITUICAO. DE. ALIMENTOS
47.796	TI. VIDE. E. ENTREGA. DE. INFORMACAO LTDA
48.412	TI. VIDE. E. ENTREGA. DE. INFORMACAO LTDA
48.412	TI. VIDE. E. ENTREGA. DE. INFORMACAO LTDA

Empresa COSTA CAMARGO COMÉRCIO DE PRODUTOS HOSPITA-
LADES LTDA - CNPJ 36.325.157/0001-34
OBJETO: Aquilagem de medicamentos
PRazo DE VIGÊNCIA: 12 (doze) meses
VALOR TOTAL R\$ 35.168.011 (trinta e cinco mil cento e oitenta e oito
reais e um centavo)
DATA DA ASSINATURA: 30/03/2017
FUNDAMENTO: O constante do Processo Administrativo nº E-
09/094.129/2016

M 202/162

Secretaria de Estado de
Administração Penitenciária

SUBSECRETARIA ADJUNTA DE INFRAESTRUTURA
EXTRATO DE TERMO

INSTRUMENTO: Termo de Ajuste de Contas
PARTES: Secretaria de Estado de Administração Penitenciária e a
Empresa: MPPS - Locadora de Veículos LTDA - CNPJ
08.551.439/0001-55
DATA DA ASSINATURA: 30/03/2017
OBJETO: Referência à prestação de serviço de locação de veículos
blindados através do Contrato 0019/2011 data SEAP/01
VALOR: R\$ 140.910,00 (cento e quarenta mil noventa e dez
reais)
PERÍODO: Setembro e outubro/2016
PROCESSOS ADMINISTRATIVOS NºS E-21/100/123/2014 e E-
21/109/122/2016

M 202/175

ADMINISTRAÇÃO VINCULADA

FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO
DO RIO DE JANEIRO

EXTRATO DE TERMO

INSTRUMENTO: Termo de Cooperação Técnica nº 09/2017 PARTES:
Autarquia Municipal Gestora da Previdência Social do Município de Ni-
terói - Niterói Prev e Fundo Único de Previdência Social do Estado do
Rio de Janeiro - RIOPREVIDÊNCIA. OBJETO: Cooperação Técnica e
Administrativa para a operacionalização dos procedimentos de troca
de informações entre os cooperados. DATA DA ASSINATURA:
22/03/2017 PRAZO: O prazo de vigência será de 24 meses e quatro
meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado
por igual período. FUNDAMENTO: Lei Federal nº 8.666/93. PRO-
CESSO ADMINISTRATIVO Nº E-41/669/361/2016

M 202/165

FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO
DO RIO DE JANEIRO

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
AVISO

A COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO FUNDO ÚNICO
DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO -
RIOPREVIDÊNCIA torna público que a licitação na modalidade CON-
CORRÊNCIA PÚBLICA Nº 614/2014, referente ao Processo Adminis-
trativo nº E-21/009/1039/2014, cujo objeto é a alienação do imóvel sit-
o à Rua República do Congo nº 37 - Centro - Rio de Janeiro - RJ,
foi declarada DESERTA.

A COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO FUNDO ÚNICO
DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO -
RIOPREVIDÊNCIA torna público que a licitação na modalidade CON-
CORRÊNCIA PÚBLICA Nº 617/2014, referente ao Processo Adminis-
trativo nº E-01/008/1319/2014, cujo objeto é a alienação do imóvel sit-
o à Rua Balsemão, Tamara Lúcia 05 - DO VIL - Laranjeiras - Rio de
Janeiro - RJ, foi declarada DESERTA.

M 202/166

A COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO FUNDO ÚNICO
DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO -
RIOPREVIDÊNCIA torna público que a licitação na modalidade CON-
CORRÊNCIA PÚBLICA Nº 602/2015, referente ao Processo Adminis-
trativo nº E-01/005/005/2015, cujo objeto é a alienação do imóvel sit-
o à Rua Joaquim Matar - nº 175 - Méier - Rio de Janeiro - RJ, foi de-
clarada DESERTA.

M 202/168

Secretaria de Estado de Saúde

ADMINISTRAÇÃO VINCULADA

FUNDAÇÃO SAÚDE DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COORDENAÇÃO DE LICITAÇÃO
AVISO

A COORDENAÇÃO DE LICITAÇÃO DA FUNDAÇÃO SAÚDE torna
público, a quem interessar, que o Pregão Eletrônico nº 844/2016 re-
ferente ao Processo nº E-08/007/134/2016, cujo objeto era a pre-
stação de serviços para a contratação de serviço de courier, consis-
tindo em coleta, transporte rápido e entrega de documentos, merca-
darias, livros e afins, utilizando como meio de transporte motocicletas,
restou FRACASSADO.

M 202/167

Secretaria de Estado de Educação

SUBSECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E TECNOLOGIA
DIRETORIA DE INSPEÇÃO ESCOLAR, CERTIFICAÇÃO E ARQUIVO
COORDENAÇÃO DE ESCOLAS EXTINTAS
PORTAIS

O COORDENADOR DE ESCOLAS EXTINTAS, nos termos da Delib-
eração CEE nº 350, de 23.08.2015 e tendo em vista a constatação de
regularidade dos Cursos de 2º Grau, Ensino Médio e Curso Téc-
nico, realizados nos estabelecimentos de ensino extintos, informamos
nosso termo público de nome dos alunos concluintes.

1. CENTRO EDUCACIONAL GONÇALVES DOS SANTOS- São
Júlio de Marim
ENSINO MÉDIO NA MODALIDADE DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E
ADULTOS
Daniel César do Carmo- 2014
Iry dos Santos Avelar- 2015

14. CURSO TAVARES LYRA- Rio de Janeiro

TÉCNICO EM ENFERMAGEM
Luciene Guedes Romão- 2010

15. COLÉGIO METALÚRGICO ELPIJO EVARISTO DOS SANTOS- Rio de Janeiro

TÉCNICO EM ELETROTÉCNICA
William dos Santos- 2001

16. COLÉGIO KAPPA- Rio de Janeiro

ENSINO MÉDIO NA MODALIDADE DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E
ADULTOS
Bianca Marques dos Santos- 2002

17. CETEC- CENTRO DE ENSINO DE INFORMÁTICA E TELECO- MUNICAÇÕES- Rio de Janeiro

ENSINO MÉDIO NA MODALIDADE DE EDUCAÇÃO DE JOVENS E
ADULTOS
Gláucia Maria Amoretti Costa- 1996
Shirley Maria Gonçalves Penn- 2005

18. CIMA- ESCOLA TÉCNICA- Rio de Janeiro

TÉCNICO EM ENFERMAGEM
Danielle Andréa Souza- 2012

19. COLÉGIO ITU- Rio de Janeiro

2º GRAU
Luiz Fernando de Azevedo dos Santos- 1977

20. CENTRO DE EDUCAÇÃO BRASILEIRO- Bedford Resid

2º GRAU- TÉCNICO EM CONTABILIDADE
Fabrício Fernandes Thylla- 2000

21. COLÉGIO CEFAP-OUO- Nilópolis

ENSINO MÉDIO
Marcelly Ribeiro Malta- 2000

22. COLÉGIO MARINHO HUNES- Rio de Janeiro

2º GRAU
Ana Maria da Silva Dias- 1968

23. CEPROENF- CENTRO PROFISSIONAL DE ENFERMAGEM Rio de Janeiro

TÉCNICO EM ENFERMAGEM
Martha Gomes da Costa- 2011

24. COLÉGIO ANTARES- Duque de Caxias

ENSINO MÉDIO
João Pedro do Amaral Braz- 2015
TÉCNICO EM INFORMÁTICA
João Pedro do Amaral Braz- 2015

25. COLÉGIO SÃO JOSÉ- Duque de Caxias

2º GRAU
Sabrina Simplicio de Almeida- 1999
Maira Pinheiro da Souza- 1997
ENSINO MÉDIO
Jessica Valério Gonçalves Pizar- 2006
TÉCNICO EM INFORMÁTICA
Jessica Valério Gonçalves Pizar- 2006
TÉCNICO EM ENFERMAGEM
Sabrina Simplicio de Almeida- 1999

26. COLÉGIO WERNER- Duque de Caxias

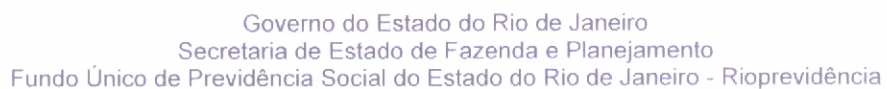
2º GRAU- FORMAÇÃO DE PROFESSORES 1º e 4º SÉRIE DO 1º
GRAU
Divina Pastora Pereira Cavalheiro- 1982
2º GRAU- TÉCNICO EM CONTABILIDADE
Marta Zêda de Souza e Silva- 1987

27. COLÉGIO AURI VERDE- Duque de Caxias

ENSINO MÉDIO- TÉCNICO EM INFORMÁTICA
Alexsandro da Silva- 2001

28. COMPLEXO CULTURAL ANCHIETA- GRUPO SACA- Duque de Caxias

2º GRAU- TÉCNICO EM CONTABILIDADE
Cláudia Kati Oliveira Carlson- 1997
ENSINO MÉDIO- TÉCNICO EM PROCESSAMENTO DE DADOS
Cláudia Kati Oliveira Carlson- 1999
2º GRAU- TÉCNICO EM PROCESSAMENTO DE DADOS
Daniela Fátima Soares Moraes- 1997
ENSINO MÉDIO- TÉCNICO EM CONTABILIDADE
Daniela Fátima Soares Moraes- 1997



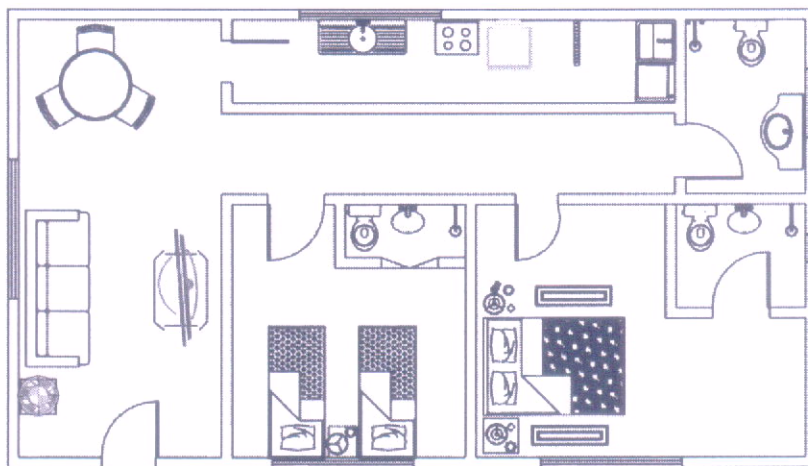
Projeto da edificação





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

Apartamento tipo





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

Valor de mercado da Fração ideal de terreno da estatal

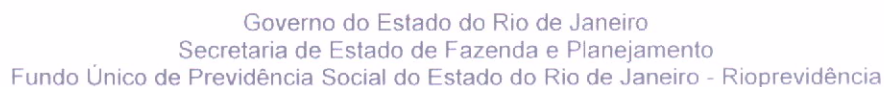
Com a adoção de taxa de risco igual a 4%, aplicamos o Método Involutivo Vertical, de cuja planilha de aplicação do modelo que resulta, ao final, o valor do terreno, será a seguir reproduzida:

DISCRIMINAÇÃO	VALORES
ÁREA DO TERRENO HIPOTÉTICO PARA COMPORTAR EMPREENDIMENTO SIMILAR	7.121,28 m ²
ZONEAMENTO	ZONA 25
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO PERMITIDO	4,0000
TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA	53,33%
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL PROJETADA	28.485,12 m ²
ÁREA DE OCUPAÇÃO TOTAL ADOTADA (projeção de 24 pavimentos - tipo)	1.186,88 m ²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO (= permitida)	4,00
TAXA DE OCUPAÇÃO ADOTADA (= permitida)	16,67%
NÚMERO TOTAL DE ESCRITÓRIOS (2 unidades/pavimento)	48
NÚMERO TOTAL DE VAGAS (3 por unidade)	144
ÁREA TOTAL DE VAGAS (garagens nos subsolos dos edifícios)	4.203,30 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA POR UNIDADE (inclusive vagas)	601,01 m ²
ÁREA ÚTIL POR UNIDADE	502,70 m ²
RELAÇÃO ÁREA ÚTIL/TOTAL	73,82%
PESO PAVIMENTO-TIPO	1,00
PESO CONSTRUÇÃO GARAGEM (Vagas nos subsolos)	1,00
PESO VENDA GARAGEM	0,15
VALOR UNITÁRIO PAVIMENTO-TIPO (R\$/Área construída)	R\$ 3.100,00/m ²
DESCONTO MÉDIO NOS CUSTOS POR ECONOMIA DE ESCALA	0,90
CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (PINI Escritório Fino com elevador = R\$528,39/m ² , x desconto)	R\$ 475,55/m ²
VARIACÃO MENSAL	0,65%
NÚMERO DE MESES PARA ATUALIZAÇÃO	2
ITENS EXTRAS (Projetos, Fundações, Movimento de terra, Ar-Condicionado, Automação)	0,45
DURAÇÃO DA FASE DE PROJETOS (tip, meses)	6
DURAÇÃO DA FASE DE VENDAS (nv, meses)	30
DURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO (ne, meses)	36
TAXA DE JUROS (j, % aa)	12,00%
CORREÇÃO MONETÁRIA - IGP FGV (c, % aa)	14,32%
TAXA DE RENDIMENTO (r, % am)	0,0208
FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME CUSTOS FINANCEIROS (FVA, r, ne)	25,1803
FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME CUSTOS FINANCEIROS (FVA, r, np)	5,5961
FATOR VALOR ATUAL SÉRIE UNIFORME GANHOS FINANCEIROS (FVA, r, nv)	22,1369
FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES GANHOS FINANCEIROS (FVA, r, np)	0,8638
FATOR VALOR ATUAL SÉRIE SIMPLES UNIDADES VACANTES (FVA, r, ne)	0,4764
TAXA DE VACÂNCIA	10,00%
GRADIENTE TERRENO	0,06%
GRADIENTE CONSTRUÇÃO	0,06%
GRADIENTE EMPREENDIMENTO	0,07%
FATOR GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS TERRENO (FGPCT)	32,09%
FATOR GRADIENTE CUSTOS FINANCEIROS CONSTRUÇÃO (FGPCFC)	22,88%
FATOR GRADIENTE GANHOS FINANCEIROS EMPREENDIMENTO (FGPGFE)	16,21%
TAXA MÍNIMA DE ATRATIVIDADE (L)	20,00%

691

Incorporações imobiliárias e empreendimentos: o mônico d'amato - nelron roberto pereira alonso

Fonte: Livro Engenharia de Avaliações/ Ibape SP – Qualidade em Perícias e Avaliações, São Paulo : Pini, 2007



24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

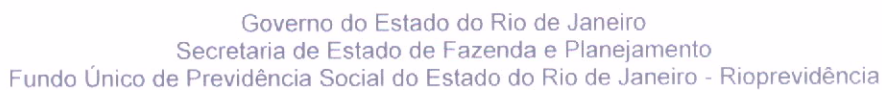
24/02/2017

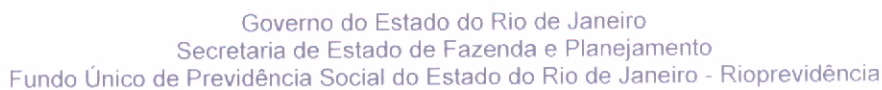
24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

24/02/2017

[illegible][illegible]



doi:10.1371/journal.pone.0178818.g002

[11] <https://www.researchgate.com/profile/John-McGowan/publication/349122057apcOlefin-InnovativeMaterials/links/5b9000002219080001300000.pdf>

<https://www.elsevier.com/locate/jmb.2019.125273>

1/1 <http://www.napimovs.com/for/ichainapi.aspx?ip=115.215.194.100&url=http://www.napimovs.com/>



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

14060917

ZAP Imóveis | Imobiliária de Fama

14060917

ZAP Imóveis | Imobiliária de Fama



ALBAF CORRETORES IMOBILIÁRIOS LTDA
(21) 2303-1863

Imobiliária em 14758-7911
Rio de Janeiro RJ - Zip: 14758-7911



Imobiliária em 14758-7911
(21) 2303-1863

Imobiliária em 14758-7911
Rio de Janeiro RJ - Zip: 14758-7911

Preço de venda
R\$ 818.000
Condição: R\$ 100

Apartamento
Rua Professor Luiz Carneiro
Lagoa, Rio de Janeiro - RJ

Características do imóvel
Banco de 2 quartos, 2
Vaga: 1 vaga
Área útil: 75 m²
Valor de m²: R\$ 10.893,33

Minhas avaliações

	Boa	Muito Boa	Muito Ruim
Preço	☐	☐	☐
Localização	☐	☐	☐
Condição	☐	☐	☐
Construção	☐	☐	☐
Decorado	☐	☐	☐
Área útil	☐	☐	☐
Área comum	☐	☐	☐
Outro	☐	☐	☐

Descrição: Apartamento de 2 quartos, 2 vagas, 75 m², localizado na Rua Professor Luiz Carneiro, Lagoa, Rio de Janeiro - RJ. O imóvel possui uma excelente localização, próximo ao metrô e a várias escolas e comércio. O apartamento está em uma ótima condição, com piso de madeira e móveis modernos. O valor de venda é de R\$ 818.000,00.



Anotações

Data de envio: _____

https://www.zapimoveis.com.br/14060917/apartamento/14060917?utm_source=facebook&utm_medium=social&utm_campaign=facebook

1/1

https://www.zapimoveis.com.br/14060917/apartamento/14060917?utm_source=facebook&utm_medium=social&utm_campaign=facebook

1/1

14060917

ZAP Imóveis | Imobiliária de Fama

14060917

ZAP Imóveis | Imobiliária de Fama



ALBAF CORRETORES IMOBILIÁRIOS LTDA
(21) 2303-6287

Imobiliária em 14758-7911
Rio de Janeiro RJ - Zip: 14758-7911



Imobiliária em 14758-7911
(21) 2303-6287

Imobiliária em 14758-7911
Rio de Janeiro RJ - Zip: 14758-7911

Preço de venda
R\$ 1.250.000
Condição: R\$ 100

Apartamento
Rua Professor Luiz Carneiro
Lagoa, Rio de Janeiro - RJ

Características do imóvel
Banco de 2 quartos, 2
Vaga: 1 vaga
Área útil: 115 m²
Valor de m²: R\$ 10.869,57

Minhas avaliações

	Boa	Muito Boa	Muito Ruim
Preço	☐	☐	☐
Localização	☐	☐	☐
Condição	☐	☐	☐
Construção	☐	☐	☐
Decorado	☐	☐	☐
Área útil	☐	☐	☐
Área comum	☐	☐	☐
Outro	☐	☐	☐

Descrição: Apartamento de 2 quartos, 2 vagas, 115 m², localizado na Rua Professor Luiz Carneiro, Lagoa, Rio de Janeiro - RJ. O imóvel possui uma excelente localização, próximo ao metrô e a várias escolas e comércio. O apartamento está em uma ótima condição, com piso de madeira e móveis modernos. O valor de venda é de R\$ 1.250.000,00.



Anotações

Data de envio: _____

https://www.zapimoveis.com.br/14060917/apartamento/14060917?utm_source=facebook&utm_medium=social&utm_campaign=facebook

1/1

https://www.zapimoveis.com.br/14060917/apartamento/14060917?utm_source=facebook&utm_medium=social&utm_campaign=facebook

1/1



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 IV



CUB 2006

CUSTOS UNITÁRIOS DA CONSTRUÇÃO (Lei nº 4.591/64)

Estes Custos Unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12721:2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de Custos Unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006. Eles correspondem aos valores do metro quadrado da construção para os diversos padrões estabelecidos pela Norma, e devem ser utilizados para o preenchimento da documentação do Memorial de Incorporação a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis.

Valores em R\$/m² – Outubro/2017				
PROJETOS	Padrão de acabamento	Projetos padrões	R\$/m²	% Mês
RESIDENCIAIS				
R1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R1-B	1.473,96	0,16
	Normal	R1-N	1.755,49	0,07
	Alto	R1-A	2.131,69	0,05
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP4-B	1.336,73	0,24
	Normal	PP4-N	1.648,95	0,11
	Baixo	R8-B	1.269,25	0,24
R8 (Residência Multifamiliar)	Normal	R8-N	1.430,48	0,10
	Alto	R8-A	1.699,35	0,10
R16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R16-N	1.383,86	0,10
	Alto	R16-A	1.805,91	0,12
PIS (Projeto de Interesse Social)	-	PIS	987,91	0,26
RP1Q (Residência Popular)	-	RP1Q	1.532,98	0,15
COMERCIAIS				
CAL8 (Comercial Andares Livres)	Normal	CAL8-N	1.658,02	0,12
	Alto	CAL8-A	1.768,34	0,14
CSL8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL8-N	1.420,57	0,12
	Alto	CSL8-A	1.535,29	0,15
CSL16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL16-N	1.888,28	0,13
	Alto	CSL16-A	2.038,47	0,15
GI (Galpão Industrial)	-	GI	799,58	0,14
CUB REPRESENTATIVO			1.430,48	0,10
CUB MATERIAIS			538,97	0,27
CUB MÃO DE OBRA (Encargos Sociais de 153,66%)*			836,03	0,00
CUB DESPESAS ADMINISTRATIVAS			52,01	0,00
CUB EQUIPAMENTOS			3,47	0,00

Os números 1, 4, 8 e 16 referem-se ao número de pavimentos dos projetos. As letras B, N e A referem-se aos padrões de acabamento da construção: Baixo, Normal ou Alto.

Na formação destes Custos Unitários Básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: a) fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; b) elevador(es); c) equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação, exaustão e outros; d) *playground* (quando não classificado como área construída); e) obras e serviços complementares, tais como urbanização, recreação (piscinas e campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; f) outros serviços; g) impostos, taxas e emolumentos cartoriais; h) projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de instalação e projetos especiais; i) remuneração do construtor; j) remuneração do incorporador.

Desta forma, os valores acima não podem ser considerados como preços e são somente como valores de referência.

* Percentual modificado em função de revisão de parâmetros.



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 V

Variação do índice de venda nos últimos 12 meses:

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP - VENDA

DORMITÓRIOS

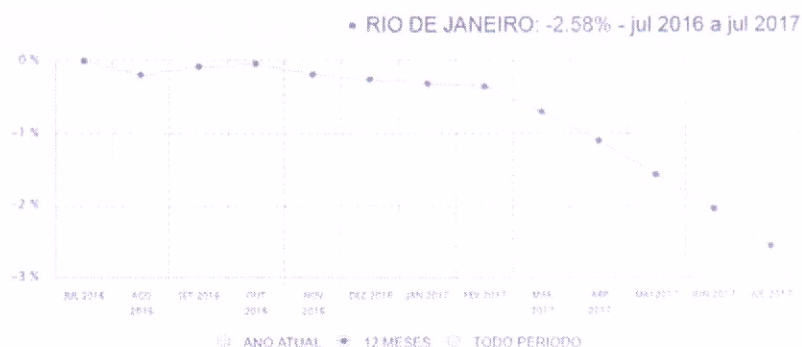
Todos

CIDADES LOCAIS

RIO DE JANEIRO

COMPARAR COM ÍNDICE

Nenhum



Variação do índice de venda nos ano de 2017:

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP - VENDA

DORMITÓRIOS

Todos

CIDADES LOCAIS

RIO DE JANEIRO

COMPARAR COM ÍNDICE

Nenhum

