



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

LAUDO DE AVALIAÇÃO CEN - 02/2018 PARA VENDA
Rua Sete de Setembro Nº 174 – Centro – Rio de Janeiro (RJ)

Assinatura manuscrita em tinta azul, dentro de um círculo também desenhado em azul.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
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 Sete de Setembro

Nº: 174

Bairro: Centro

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 20050-002

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado.

Valor de mercado para venda do imóvel:

R\$ 1.960.000,00

(Um milhão novecentos e sessenta mil reais)


Mônica Regina Vieira de Souza Mathias

Engenheira – CREA-RJ - 2000104538

Rio de Janeiro, 24 de Janeiro de 2018.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Rioprevidência

2. Interessado / Proprietário

Rioprevidência

3. Finalidade

Alienação do imóvel.

4. Objetivo

Definição do valor de mercado para venda do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: O imóvel é **Preservado**, conforme CI constante no laudo, e está localizado no Centro do Rio de Janeiro, sendo para uso comercial, constituído de 141,64 m² no térreo (com possibilidade de aproveitamento de loja com mezanino) e 141,64 m² no segundo pavimento (com aproveitamento de salas comerciais).

A área útil do imóvel é de 283,28 metros quadrados, 141,64 metros quadrados por pavimento, conforme RGI, constante neste laudo.

Endereço: Rua Sete de Setembro N° 174.

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 20050-002

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Não foram observados ressalvas e fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

7.1. Caracterização da região

7.1.1. Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, no bairro Centro, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, o imóvel se localiza próximo à esquina as Avenidas Buenos Aires e Passos.

A Rua Sete de Setembro é uma das que fazem parte da região do SAARA (Sociedade dos Amigos das Adjacências da Rua da Alfândega), conhecido mercado popular localizado no Centro do Rio de Janeiro, que ocupa cerca de onze quarteirões, com aproximadamente mil e duzentas lojas, mais ou menos inscrito no quadrilátero Av. Presidente Vargas – Rua Uruguaiana – Rua Sete de Setembro – Praça da República.

7.1.2. Serviços / Infraestrutura

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

Assinatura manuscrita em tinta preta, com o nome "Fret" visível.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

7.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

C.I. DO IMÓVEL

06/01/2018 SMUIH - Informações Detalhadas

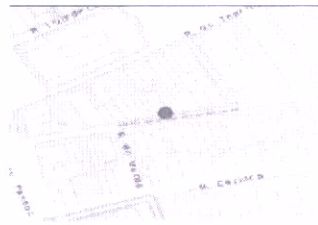
RIO **Legislação Bairro a Bairro**

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: 062.760 - RUA SETE DE SETEMBRO
Início do Trecho: RUA DO VERDE
Fim do Trecho: SEM NOME - CL 340059
Início Par: 162
Fim Par: 187
Início Ímpar: 187
Fim Ímpar: 211
Bairro: Centro
RA:II AP: 1
Unidade SMUIH: 3 GLF Centro
Endereço: Rua República do Úbano, 54 - Centro
Telefone(s): Telefone: 22247414/22247546



2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais: Planta Cadastral 287B III 1

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): 37540

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP): ---

3 - Zoneamento

MacroZona: Macrozona de Ocupação Controlada - Plano Diretor LC111/2011

Zona: Área Central 2, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976, Lei 2.236/1994

Subzona / Setor / Subsetor: ---

Centro de Bairro: ---

Zona Ambiental: ---

Área de Especial Interesse (AEI): Urbanístico - II RA - Centro Decreto 12409/1994, Lei 2.236/1994

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: Lei 11.339/1987 PAA10600/PAL41632 Corredor Cultural Subzona de Preservação Ambiental

Edificação não afastada das divisas: Lei 11.339/1987 PAA10600/PAL41632 Corredor Cultural Subzona de Preservação Ambiental

ATENÇÃO: Nos casos em que o trecho estiver localizado em zona determinada pelo Decreto 322/1976, consultar os artigos R0 a R7 desse decreto.

6 - Índice de Aproveitamento de Terreno

IAT: 15,0 - Lei Complementar 111/2011

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

7 - Áreas Protegidas

Corredor: APAC - Plano de Preservação Paisagística e Ambiental para as Áreas Consideradas de Interesse Histórico e Arquitetônico

<http://mapas.rio.rj.gov.br/app2/2/c.php?id=70330&x=686610.196934&y=7465768.880792&extent=686411.410077+7465667.81080+686808.2849> 1/4



Govorno do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

05/01/2018

SMUJH - Informações Detalhadas

Cultural localizadas no Centro da Cidade - Corredor Cultural - Decreto 4141/1983, Lei 506/1984

PPA Área de Preservação Paisagística e Ambiental da Rua da Carioca - Decreto 1707/1978

ZPPA1 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 - Decreto 35507/2012

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
182, 184, 185	PROVISÓRIO	DECRETO 5302	
133	DEFINITIVO	OFÍCIO 26	CASA CAVE
181, 189, 191, 193, 195, 197, 201, 205, 207, 209	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL PAA 105.00
211, 217, 225, 227, 229, 231, 233, 235, 237	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL PAA 105.00
133, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL PAA 105.00
163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL PAA 105.00
148, 172, 174, 176, 178	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL PAA 105.00
180, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 194, 202	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL PAA 105.00
110	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL PAA 105.00
134, 136, 138	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL PAA 105.00
137	PROVISÓRIO	DECRETO 19001	CHAPELARIA "A RADIANTE"

Bens
Preservados
no Entorno

* [Clique aqui para ver/ocultar os Bens Preservados encontrados.](#)

Bem Preservado	Endereço	Legislação
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 217	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 235	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 229	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 237	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 225	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 227	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 231	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 233	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	PRAÇA TIRADENTES, 4	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	PRAÇA TIRADENTES, 2	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	PRAÇA TIRADENTES, 4	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	PRAÇA TIRADENTES, 6	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	PRAÇA TIRADENTES, 8	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	PRAÇA TIRADENTES, 14	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	PRAÇA TIRADENTES, 16	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	PRAÇA TIRADENTES, 20	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 171	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 169	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 195	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 193	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 205	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 207	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 197	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 191	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 181	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 177	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 179	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 165	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 173	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA RAMALHO ORTIGÃO, 9	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 175	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 209	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 211	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 189	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 161	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 163	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 167	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 201	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA RAMALHO ORTIGÃO, 11	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DO TEATRO, 25	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 194	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 202	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 178	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SETE DE SETEMBRO, 190	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DO TEATRO, 7	DECRETO 4.141/1983

<http://mapas.rj.gov.br/app2/2/a.php?id=70330&x=686610.199934&y=7465768.880792&extent=-686411.410077+7465667.81063+686808.2848>

2/4

Handwritten signature



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

RGI DO IMÓVEL

20

REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA 74779	FICHA 01

Certidão nº 31.503/Germano
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

IMÓVEL: Prédio situado na Rua Sete de Setembro nº 174 e respectivo terreno, que mede de frente e fundos 4,69m e de comprimento mede 30,20m, confrontando à direita com o nº 176, à esquerda com o nº 172 e com os fundos dos imóveis 3 e 5 da Rua do Teatro. **PROPRIETÁRIO:** Estado da Guanabara. **TÍTULO AQUISITIVO:** Livro 3-DI, sob o nº de ordem 42.006, fl. 3, de 31.01.68. Rio de Janeiro, 27 ABR 1992

Cicero de Souza Magalhães
Cicero de Souza Magalhães - Escriv. Aut.
Matrícula 06/3141 (IPERJ)

R-1- 74.779- Nos termos do Ofício JPIJU.58/92, expedido em 08.04.92, pela Secretaria de Estado de Justiça, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolado neste cartório sob o nº 221.740, em 10.04.92, fica registrado que conforme preceitua o art. 12 da Lei Complementar nº 20/1974, combinado com os arts. 24 da Lei nº 1/1973 e 230 da antiga Constituição do Estado do Rio de Janeiro, a propriedade do imóvel passou do Estado da Guanabara para o Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 27 ABR 1992

Cicero de Souza Magalhães
Cicero de Souza Magalhães - Escriv. Aut.
Matrícula 06/3141 (IPERJ)

R-2-74.779- Nos termos dos Ofícios GAI nºs 54/99 e 102/99, expedidos em 20.07.1999 e 26.08.1999 por RIOPREVIDÊNCIA, Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro, instruídos pelo Termo de Transferência, lavrado no livro nº A-1/JPI, fl.32, de 14.07.1999, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolados sob o nº 298.075, em 21.07.1999, fica registrado que, com fundamento no disposto na Lei nº 3189/99, artigos 13 I e 16 § 1º, bem como no artigo 22 do Decreto E nº 25.217/99, a propriedade do imóvel passou do Estado

CONTINUA NO VERSO



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

REGISTRO GERAL

MATRICULA

74779

FICHA

01

VERSO

do Rio de Janeiro para o FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA. O valor é estimado em R\$ 13.747.664,01, incluindo outros imóveis. Rio de Janeiro, 28 SET 1999.

CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES

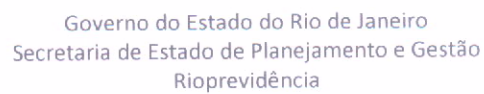
1ª Substituto
Matrícula 06.73/41

Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. A presente certidão foi expedida atendendo solicitação contida no Of. RIOPREVIDÊNCIA/GAI Nº 136/05, expedido em 13.12.2005, pelo FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA. Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2005. O OFICIAL,

CLAUDIO NEUBER RAABE
3º Substituto



Handwritten mark





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

8. Conceito de Depreciação

A seguir elencamos algumas definições para depreciação, provenientes das mais diversas fontes.

Item 3.12 da NBR 14653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais):

“depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

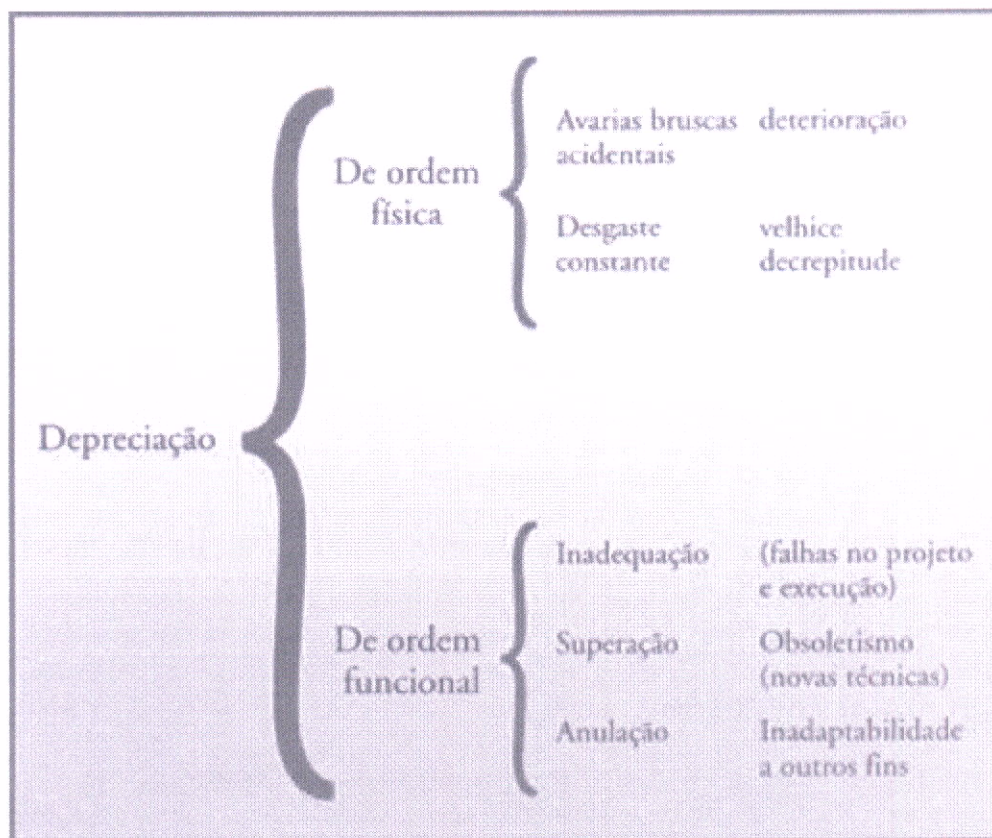
- *decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.*
- *deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.*
- *mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.*
- *obsoletismo: Superação tecnológica ou funcional.”*

Segundo o trabalho *Depreciação de bens. Um método para determinação da depreciação de edificações*; publicado na Revista do IRB – Edição online. Revista 290 (out./dez. 2002), de autoria de NETHER, O. S., a depreciação de ordem física é decorrente do desgaste das várias partes que constituem a edificação e que pode ser devido ao uso normal, falta de manutenção ou emprego de materiais de baixa qualidade. Na figura a seguir, da mesma literatura, o autor NETHER, O. S. apresenta ainda a depreciação de ordem funcional, que pode ser provocada por inadequação, superação ou anulação.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

FIGURA: CAUSAS DE DEPRECIAÇÃO.



FONTE: NETHER (2002)

No entanto, em função das causas que acarretam a depreciação funcional serem eminentemente subjetivas, torna-se difícil a sua mensuração através de formulação matemática. Portanto, os métodos consagrados para o cálculo da perda de valor de bens imóveis imposta pela depreciação levam em conta somente os aspectos físicos, segundo informa **Rubens Alves Dantas, autor do livro ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES — UMA INTRODUÇÃO À METODOLOGIA CIENTIFICA, (3ª edição. PINI, 2012), item 2.4.3, fl. 28/29 do referido livro.**

Handwritten signature



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

MANUTENÇÃO

A NBR 5674 (Manutenção de edificações - procedimento) define manutenção como o *conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança de seus usuários.*

VIDA ÚTIL

A vida útil é definida pela NBR 14653-1 (Procedimentos gerais na Avaliação de bens) em seu item 3.50 como *o prazo de utilização funcional de um bem.*

Alberto Lélío Moreira, em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*. 5a ed. São Paulo: Pini, 2001, informa à fl. 219 que *todos os materiais se desgastam ao longo do tempo e os edifícios não constituem exceção; com isso, as despesas de manutenção crescerão ao longo da vida do edifício, enquanto em alguma data as receitas provenientes de sua exploração econômica começarão a declinar mais e mais com o passar do tempo. (...) O conceito de vida útil das edificações está diretamente ligado ao intervalo de tempo contado da data de instalação ou da colocação em serviço até o momento em que o serviço prestado economicamente pelo bem deixa de ser economicamente interessante.* Ou seja, na eventualidade das despesas operacionais de um imóvel se igualarem à sua capacidade de gerar receita, sua vida útil terá chegado ao fim.

O autor Alberto Lélío Moreira apresenta ainda na mesma fl. 219 do referido livro o gráfico a seguir, que ilustra o conceito de vida útil.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

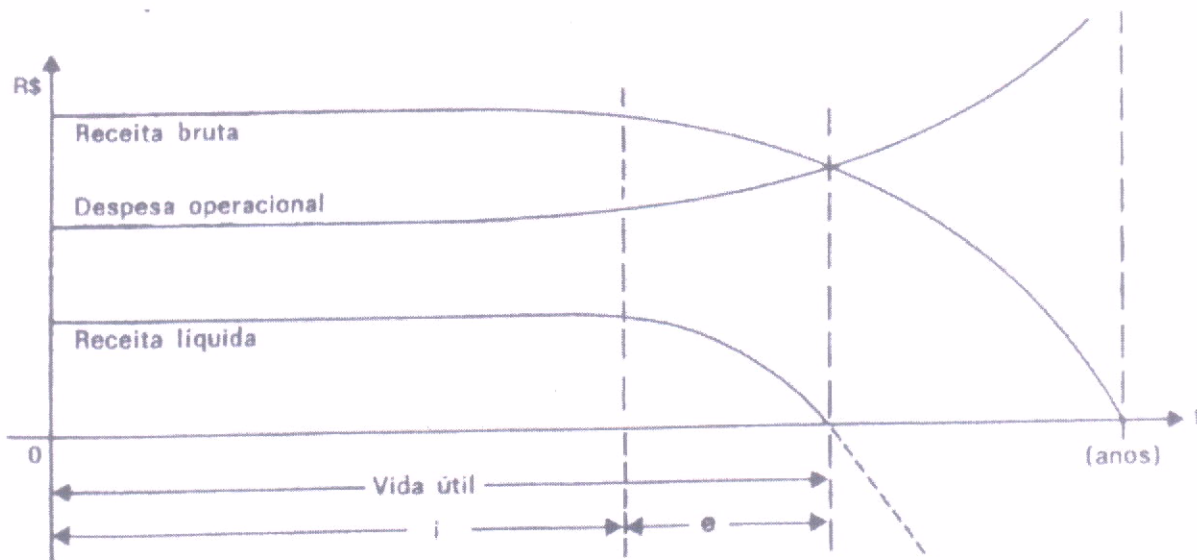


FIGURA: VIDA ÚTIL

FONTE: Alberto Lélío Moreira, livro: Princípios de Engenharia de Avaliações. 5a ed. São

Paulo: Pini, 2001, fl. 219.

OUTROS CONCEITOS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Visando otimizar o entendimento da metodologia proposta pelas normas brasileiras de avaliação de bens imóveis vigentes para o cálculo da depreciação, é necessário definir conceitos utilizados na engenharia de avaliações.

Definições constantes da NBR 14653-1 (Avaliações de bens – Parte 1: Procedimentos gerais):

- *benfeitoria: Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.*
- *custo: Todos os gastos diretos e indiretos necessário à produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação.*



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

- *custo direto de produção: Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.*
- *custo indireto de produção: Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.*
- *custo de reedição: Custo de reprodução descontada a depreciação de um bem, tendo em vista o estado em que se encontra.*
- *custo de reprodução: Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.*
- *valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*
- *valor residual: Quantia representativa do valor do bem ao final de sua vida útil.*

Definições constantes da NBR 14653-2 (Avaliações de bens – Parte 2: Imóveis urbanos):

- *BDI: Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.*
- *estado de conservação: Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.*
- *manutenção: Ações preventivas ou corretivas necessárias para preservar as condições normais de utilização de um bem.*
- *valor depreciável: Diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual.*



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO FÍSICA PELA NBR 14653-2

Segundo o item 8.3.1.3 da NBR 14653-2, a depreciação física do bem pode ser apurada de forma analítica, através de orçamento dos serviços necessários para a recomposição do imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação, devendo este coeficiente ser aplicado sobre o valor depreciável (valor do bem menos valor residual).

MANUTENÇÃO

A NBR 5674 (Manutenção de edificações – procedimento) define manutenção como o *conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança de seus usuários.*

Ou seja, um imóvel depreciado irá exigir do seu proprietário investimentos financeiros para restitui-lo à sua condição de novo. Em algumas situações (relevantes distinções entre o estado de conservação dos elementos da amostra e o estado de conservação do imóvel avaliando) pode ser necessário utilizar nos cálculos aviatórios a variável “*estado de conservação*”.

O item 8.2.1.2.2 da NBR 14653-2:2011 informa que diferenças qualitativas de características dos imóveis quanto ao estado de conservação das benfeitorias podem ser expressas através de *coeficientes de depreciação*.

Métodos técnicos consagrados

Segundo MOREIRA (1997:225), entre os métodos técnicos consagrados para o cálculo da depreciação física, destacam-se, entre outros, o método da linha reta (o qual considera a depreciação como função linear da idade do bem) o método de George-Kuentzle (admite



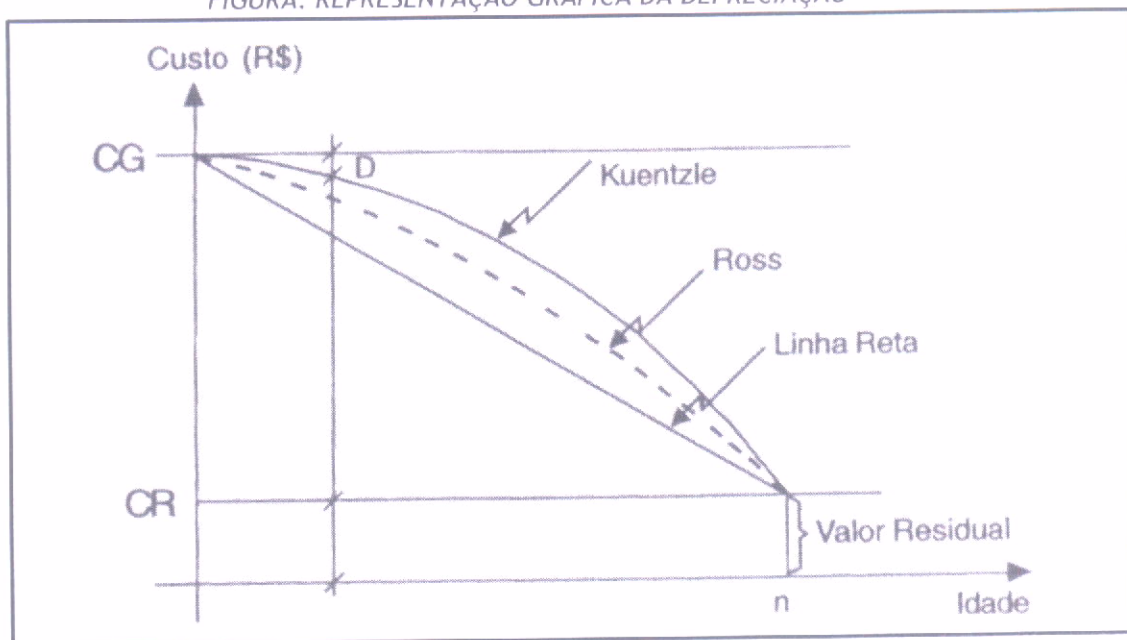


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

que a depreciação se distribui ao longo do tempo de forma parabólica) e o método de Ross (meio-termo entre o método da linha reta e o método de George-Kuentzle).

A figura a seguir permite visualizar que o método da linha reta é, dentre os três, o mais rigoroso, uma vez que em qualquer tempo, a depreciação obtida pela linha reta será maior que aquela obtida pelos outros dois métodos. Ressalte-se que no fim da vida útil todos os métodos igualam a depreciação à totalidade do valor depreciable.

FIGURA: REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA DEPRECIAÇÃO



Fonte: DANTAS, R. A. Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica. 1ª ed. São Paulo: Pini, 1998.

No entanto, estes métodos apresentam uma limitação: não consideram o estado de conservação do bem, observando unicamente a sua idade.

Heidecke apresenta uma tabela, a seguir reproduzida, onde se apresenta a depreciação para nove categorias de estado de conservação, sem, no entanto, considerar a vida útil e a idade.

Tabela Adaptada de Alberto Lélío Moreira, livro: Princípios de Engenharia de Avaliações.

5a ed. São Paulo: Pini, 2001, fl. 230.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Critério de Heidecke

Estado	Estado da construção	Depreciação
Estado 1	Novo	0,00%
Estado 1,5	Entre novo e regular	0,32%
Estado 2	Regular	2,52%
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3	Reparos simples	18,10%
Estado 3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
Estado 4	Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
Estado 5	Sem valor	100,00%

Cabe observar que segundo o anteriormente referenciado autor NETHER (2002) o critério de Heidecke considera como princípios básicos que:

- (a) um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- (b) a depreciação é a perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção.

Visando aprimorar o cálculo da depreciação física, surgiu o consagrado *Método combinado de Ross-Heidecke*, o qual quantifica a depreciação, em termos percentuais, considerando a idade em percentual da vida útil, e nove estados de conservação (descritos na tabela anterior) de conservação do bem.

Este percentual deve ser aplicado ao valor depreciável, que é a diferença entre o custo de reprodução da benfeitoria e o seu valor residual, conforme a tabela a seguir, transcrita do Livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Autor: Sérgio Antônio Abunahman – 4ª edição.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

DEPRECIÇÃO FÍSICA / TABELA ROSS-HEIDECKE (%)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

IDADE	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4	100,0
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7	100,0
6	3,18	3,21	5,62	11,1	20,7	35,3	54,1	76	100,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3	100,0
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6	100,0
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9	100,0
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2	100,0
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5	100,0
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8	100,0
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2	100,0
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5	100,0
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9	100,0
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3	100,0
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6	100,0
30	19,5	19,5	21,5	26	34,1	46,2	61,8	80	100,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,5	80,4	100,0
34	22,8	22,8	24,7	29	36,8	48,4	63,4	80,8	100,0
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3	100,0
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65	81,7	100,0
40	28	28	29,9	33,8	41	51,9	65,9	82,1	100,0
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6	100,0
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44	54,4	67,5	83,1	100,0
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5	100,0
48	35,5	35,5	37,0 1	40,7	47,2	56,9	69,4	84	100,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5	100,0
52	39,5	39,5	41	44,4	50,5	59,6	71,3	85	100,0
54	41,6	41,6	43	46,3	52,1	61	72,3	85,5	100,0
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86	100,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6	100,0
60	48	48	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1	100,0
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7	100,0
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,6	88,2	100,0
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63	69,8	78,6	88,8	100,0
68	57,1	57,1	58,2	60,5	64,9	71,4	79,7	89,6	100,0
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90	100,0
72	61,2	61,2	62,9	65	68,8	74,6	81,9	90,6	100,0
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2	100,0
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8	100,0
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4	100,0
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1	100,0

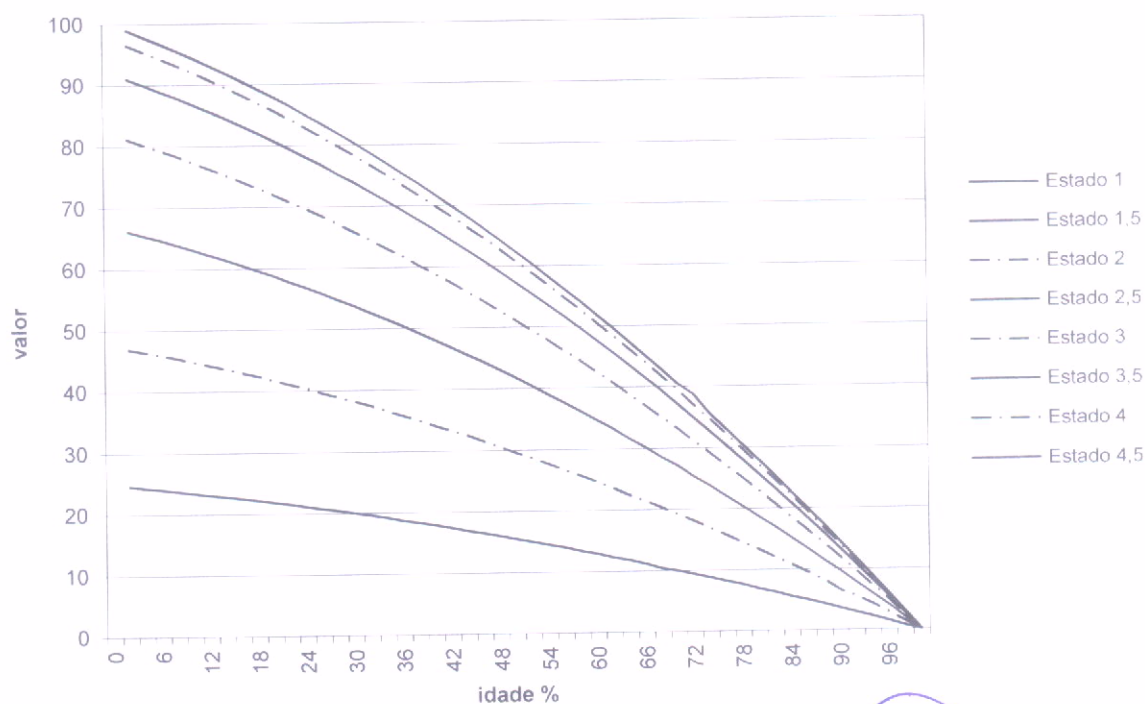


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7	100,0
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4	100,0
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95	100,0
88	82,7	82,7	83,3	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7	100,0
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,5	96,4	100,0
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1	100,0
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8	100,0
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96	97,2	98,5	100,0
98	97	97	97,1	97,3	97,6	98	98,6	99,3	100,0
100	100,	100,	100,	100,	100,	100,	100,	100,	100,0
	0	0	0	0	0	0	0	0	

Através da representação gráfica da depreciação física por Ross-Heidecke (%), conclui-se que o estado de conservação do bem possui grande influência no resultado da depreciação física do imóvel, principalmente nos primeiros anos de sua vida útil.

DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE



Handwritten signature



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

TABELAS VIDA REFERENCIAL x VALOR RESIDUAL DE EDIFICAÇÕES e ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

O Engenheiro José Fiker, em seu livro Manual de Avaliações e Perícias em imóveis urbanos. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2005, apresenta duas tabelas de muito valor ao profissional de avaliações. Uma informa as características das edificações para cada categoria de estado de conservação constante no Método combinado de Ross-Heidecke, e a outra relaciona a vida referencial e o valor residual para diversos tipos de edificações.

TABELA: Características das edificações para classificação quanto ao estado de conservação. Obtida em FIKER, J. Manual de Avaliações e Perícias em imóveis urbanos. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2005, fl. 54.

CONDIÇÕES FÍSICAS	Coeficiente C	Características
Novo	0,00%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	0,32%	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	2,52%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e /ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	8,09%	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
Reparos simples	18,10%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Entre reparos simples e importantes	33,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	52,60%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20%	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00%	Edificação em estado de ruína.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

TABELA: Vida referencial x Valor residual. Adaptada do livro *Características das edificações para classificação quanto ao estado de conservação*. Obtida em FIKER, J. Manual de Avaliações e Perícias em imóveis urbanos. 2ª ed. São Paulo: Pini, 2005, fl. 52/53.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20



Governo do Estado do Rio de Janeiro
 Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
 Rioprevidência

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Handwritten signature



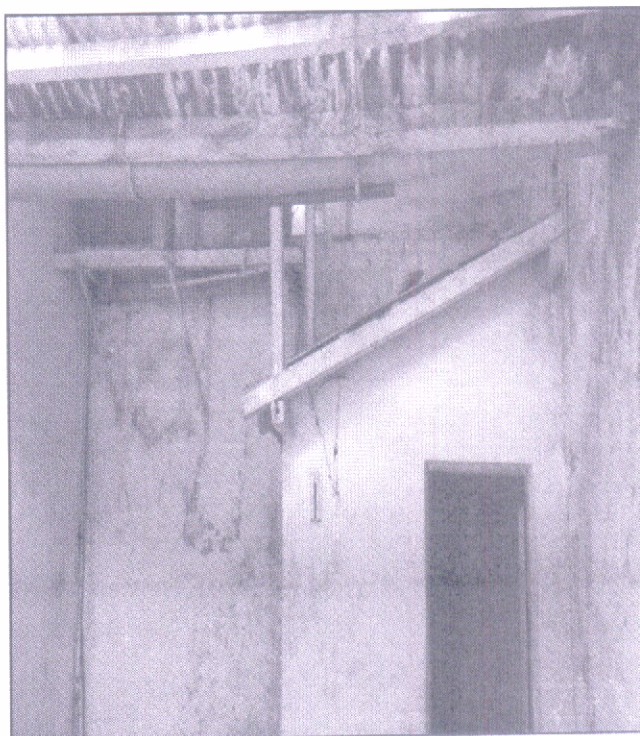
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



[Assinatura manuscrita]



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



Assinatura manuscrita em tinta azul.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



[Assinatura]



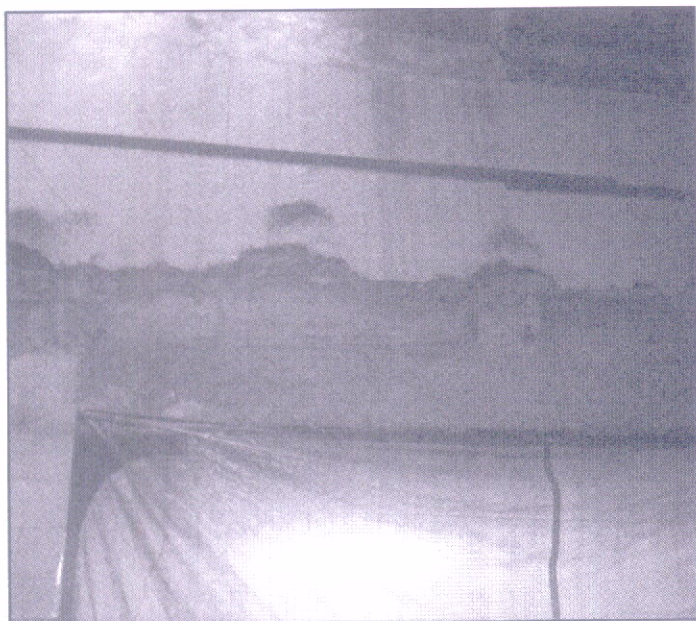
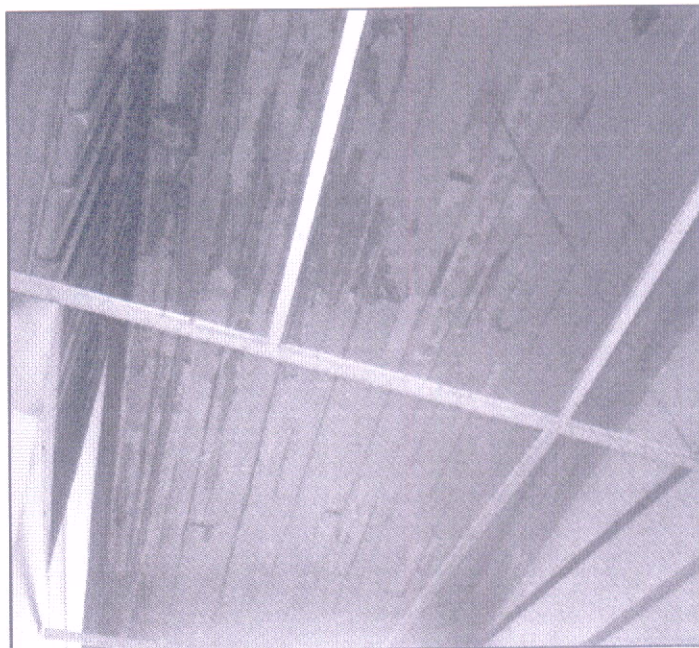
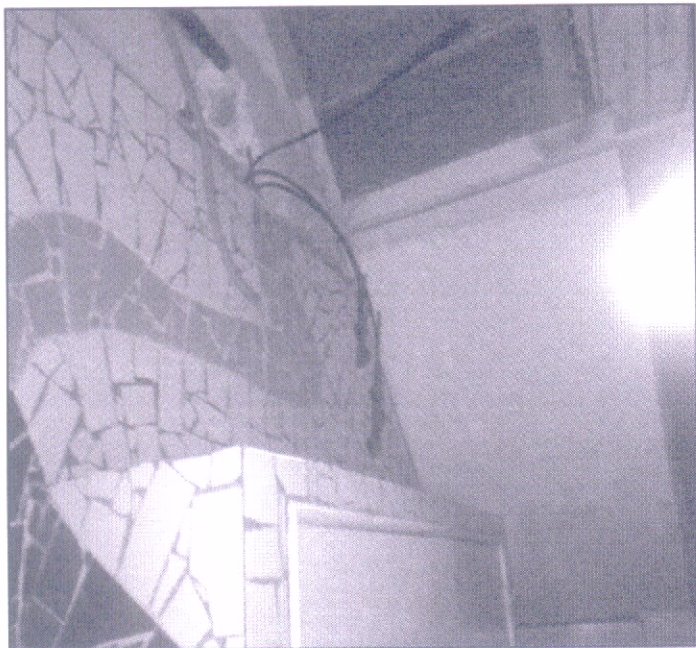
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



mar



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



mer



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rio Previdência

9. Diagnóstico do Mercado

O Centro do Rio de Janeiro, onde se localiza o imóvel avaliando, possui uma intensa atividade comercial (apesar da atual crise). Local com facilidade de locomoção intermodal de transporte de massa.

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

10. Metodologia empregada

Método empregado: COMPARATIVO.

Por se tratar de imóvel *preservado*, conforme anteriormente descrito, descarta-se a necessidade de avaliação do aproveitamento máximo do terreno para fins de verticalização (denominado pela NBR 14653-2:2011 como *método involutivo*), uma vez que a edificação existente já representa o aproveitamento máximo.

Justifica-se o emprego deste método pela existência, no mercado imobiliário do Centro da Cidade do Rio de Janeiro, de imóveis com características similares ao avaliando, permitindo compor amostras adequadas à comparação, destacando-se ser o método comparativo o indicado como preferível para a avaliação de bens, segundo o item 7.5 da NBR 14653-1:2004 (Avaliação de bens – Procedimentos gerais).

Os elementos da amostra e o tratamento de dados do presente laudo apresentam similaridade com aqueles utilizados no laudo CEN 09/2015, processo TCE/RJ nº 102.453-1/15, com voto GC1.90099/2015, pelo conhecimento e arquivamento.

Foram consideradas, para todas as amostras, 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).



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

“ (...) 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>.

PRE



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Critério de Heidecke - Estado de Conservação

O item 8.2.1.2.2 da NBR 14653-2:2011 informa que diferenças qualitativas de características dos imóveis quanto ao estado de conservação das benfeitorias podem ser expressas através de *coeficientes de depreciação*. Sendo assim, em função do atual estado de conservação observado do imóvel avaliando, tornou-se necessário adotar na presente avaliação a tabela com o critério de Heidecke.

Desta maneira, no presente laudo foi vinculada a determinação de valores para os elementos amostrais e o avaliando pelo Critério de Heidecke, conforme a tabela a seguir:

Tabela Adaptada de Alberto Lélío Moreira, livro: Princípios de Engenharia de Avaliações. 5a ed. São Paulo: Pini, 2001, fl. 230.

<i>Estado</i>	<i>Estado da construção</i>	<i>Depreciação</i>
<i>Estado 1</i>	<i>Novo</i>	<i>0,00%</i>
<i>Estado 1,5</i>	<i>Entre novo e regular</i>	<i>0,32%</i>
<i>Estado 2</i>	<i>Regular</i>	<i>2,52%</i>
<i>Estado 2,5</i>	<i>Entre regular e reparos simples</i>	<i>8,09%</i>
<i>Estado 3</i>	<i>Reparos simples</i>	<i>18,10%</i>
<i>Estado 3,5</i>	<i>Entre reparos simples e importantes</i>	<i>33,20%</i>
<i>Estado 4</i>	<i>Reparos importantes</i>	<i>52,60%</i>
<i>Estado 4,5</i>	<i>Entre reparos importantes e sem valor</i>	<i>75,20%</i>
<i>Estado 5</i>	<i>Sem valor</i>	<i>100,00%</i>



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

11. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 11/01/2018 a 18/01/2018.

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Venda

Para se obter o valor de mercado para a venda do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 14 (quatorze) elementos efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor de venda (R\$/m²) do imóvel, e três variáveis independentes: Vlj (valor unitário padrão loja), variável quantitativa com valores obtidos para cada tipologia de imóvel por meio da planta de valores referenciais da Prefeitura do Rio de Janeiro para o ano 2018, Área total de cada imóvel e o Critério HEIDECKE (vide tabela na pág. 31) que consiste na atribuição de valores conforme o estado de conservação do imóvel.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

PLANILHA COM OS DADOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

ELEMENTO 1		ELEMENTO 2	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Localização: Rua do Teatro		Localização: Rua Acre
	Área(m²): 277,00		Área(m²): 230,00
	Valor de Venda: R\$ 930.000,00		Valor de Venda: R\$ 3.000.000,00
	Vlj: 3.340,79		Vlj: 2.751,00
	Critério de Heidecke 3,0		Critério de Heidecke 3,0
	Telefone: (21) 3820-0019		Telefone: (21) 2252-0323
	Contato: kandrik Consultor e Avaliador de Imóveis		Contato: Bervel Empreendimento Ltda
	Código: VIVAREAL-KAN30001		Código: VIVAREAL-4038-002
ELEMENTO 3		ELEMENTO 4	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Localização: Avenida Graça Aranha		Localização: Rua Riachuelo
	Área(m²): 324,00		Área(m²): 230,00
	Valor de Venda: R\$ 2.900.000,00		Valor de Venda: R\$ 1.450.000,00
	Vlj: 4.029,07		Vlj: 2.355,46
	Critério de Heidecke 2,0		Critério de Heidecke 2,0
	Telefone: (21) 2303-4558		Telefone: (21) 2263-1105
	Contato: Vivareal		Contato: Rio Antigo imóveis
	Código: VIVAREAL-mmven15		Código: VIVAREAL-100016

Ver



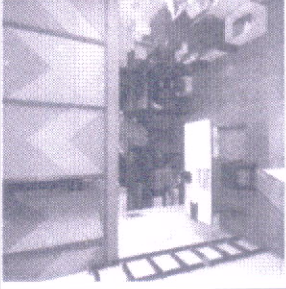
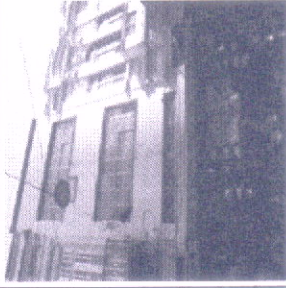
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 5		ELEMENTO 6	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Localização:		Localização:
	Área(m²):		Área(m²):
	Valor de Venda:		Valor de Venda:
	Vlj:		Vlj:
	Critério de Heidecke		Critério de Heidecke
	Telefone:		Telefone:
	Contato:		Contato:
	Código:		Código:
ELEMENTO 7		ELEMENTO 8	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Localização:		Localização:
	Área(m²):		Área(m²):
	Valor de Venda:		Valor de Venda:
	Vlj:		Vlj:
	Critério de Heidecke		Critério de Heidecke
	Telefone:		Telefone:
	Contato:		Contato:
	Código:		Código:

[Assinatura]



Govorno do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 9			ELEMENTO 10		
FOTO	DADOS		FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua das Marecas		Localização:	Avenida Rio Branco
	Área(m²):	984,00		Área(m²):	104,00
	Valor de Venda:	R\$ 5.200.000,00		Valor de Venda:	R\$ 1.400.000,00
	Vlj:	2.599,99		Vlj:	4.953,47
	Critério de Heidecke	2,5		Critério de Heidecke	2,0
	Telefone:	(21) 98.69.4437		Telefone:	(21) 2303-1857
	Contato:	Zap Imóveis		Contato:	APSA Vendas
	Código:	ZAP-IM114718819		Código:	ZAP-IM01565811
ELEMENTO 11			ELEMENTO 12		
FOTO	DADOS		FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua General Caldwell		Localização:	Rua da Alfândega
	Área(m²):	135,00		Área(m²):	393,00
	Valor de Venda:	R\$ 700.000,00		Valor de Venda:	R\$ 4.500.000,00
	Vlj:	2.062,06		Vlj:	4.478,47
	Critério de Heidecke	2,5		Critério de Heidecke	3,0
	Telefone:	(21) 2303-1538		Telefone:	(21) 2611-1866
	Contato:	SERGIO CASTRO IMOVEIS		Contato:	MR Faro Imóveis
	Código:	ZAP-IM15386463		Código:	VTV-AREAL-100012

Handwritten signature/initials.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 13			ELEMENTO 14		
FOTO	DADOS		FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Buenos Aires		Localização:	Rua do ourvidor
	Área(m²):	316,00		Área(m²):	250,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.800.000,00		Valor de Venda:	R\$ 7.500.000,00
	Vlj:	3.668,00		Vlj:	4.627,15
	Critério de Heidecke	2,5		Critério de Heidecke	1,5
	Telefone:	(21) 3206-3600		Telefone:	(21) 99808-0120
Contato:		R. Jardim Imóveis	Contato:		Molinaro Consultoria Imobiliaria Ltda
Código:		VIVAREAL: LAL000064	Código:		ZAP: IM111274091
ELEMENTO 15			ELEMENTO 16		
FOTO	DADOS		FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Acre		Localização:	Rua Racimelo
	Área(m²):	315,00		Área(m²):	344,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.000.000,00		Valor de Venda:	R\$ 2.300.000,00
	Vlj:	2.751,00		Vlj:	2.355,46
	Critério de Heidecke	2,0		Critério de Heidecke	3,0
	Telefone:	(21) 2303-1551		Telefone:	(21) 2557-7350
Contato:		Rao Antigo Imóveis	Contato:		Novo Lar Imóveis RJ - Catere
Código:		ZAP: IM010183555	Código:		OLX: 436204929

ELEMENTO 17		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Avenida Calógeras
	Área(m²):	200,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.999.000,00
	Vlj:	3.464,21
	Critério de Heidecke	1,5
	Telefone:	(21) 3359-6700
Contato:		Nova Época Consultoria Imobiliaria - Borafogo
Código:		ZAP: IM113129035

Handwritten signature or initials.



Govorno do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Registro	Endereço	Bairro	Valor Informado Total	Critério Heidecke	Área	Valor Informado (por/m²)	Evento	Fator	VU (Valor Ajustado - por/m²)	Vij (localização)
1	Rua do Teatro	Centro	R\$ 930.000,00	3,0	277	R\$ 3.357,40	OFERTA	0,90	R\$ 3.021,66	3.340,79
2	Rua Jesus	Centro	R\$ 1.600.000,00	3,0	330	R\$ 4.848,48	OFERTA	0,90	R\$ 4.363,63	4.754,60
3	Avenida Graça Aranha	Centro	R\$ 2.900.000,00	2,0	324	R\$ 8.950,62	OFERTA	0,90	R\$ 8.055,56	4.029,07
4	Rua Riachuelo	Centro	R\$ 1.450.000,00	2,0	220	R\$ 6.590,91	OFERTA	0,90	R\$ 5.931,82	2.355,46
5	Av. Nossa Senhora de Fátima	Centro	R\$ 790.000,00	2,0	236	R\$ 3.347,46	OFERTA	0,90	R\$ 3.012,71	2.083,50
6	Rua da Carioca	Centro	R\$ 5.500.000,00	1,5	645	R\$ 8.527,13	OFERTA	0,90	R\$ 7.674,42	4.287,45
7	Av. General Justo	Centro	R\$ 3.600.000,00	2,0	400	R\$ 9.000,00	OFERTA	0,90	R\$ 8.100,00	3.340,79
8	Rua Santa Luzia	Centro	R\$ 2.500.000,00	1,5	200	R\$ 12.500,00	OFERTA	0,90	R\$ 11.250,00	3.464,21
9	Rua das Marés	Centro	R\$ 4.300.000,00	2,5	340	R\$ 12.647,06	OFERTA	0,90	R\$ 11.382,35	4.398,00
10	Av. Rio Branco	Centro	R\$ 1.400.000,00	2,0	104	R\$ 13.461,54	OFERTA	0,90	R\$ 12.115,38	4.953,47
11	Rua Gal. Caldwell	Centro	R\$ 700.000,00	2,5	135	R\$ 5.185,19	OFERTA	0,90	R\$ 4.666,67	2.062,06
12	Rua da Alfândega	Centro	R\$ 1.500.000,00	3,0	393	R\$ 11.450,38	OFERTA	0,90	R\$ 10.305,34	4.478,47
13	Rua Buenos Aires	Centro	R\$ 2.800.000,00	2,5	316	R\$ 8.860,76	OFERTA	0,90	R\$ 7.974,68	3.668,00
14	Rua do Ouvidor	Centro	R\$ 2.500.000,00	1,5	340	R\$ 7.352,94	OFERTA	0,90	R\$ 6.617,65	4.637,45
15	Rua Acre	Centro	R\$ 2.000.000,00	2,0	315	R\$ 6.349,21	OFERTA	0,90	R\$ 5.714,29	2.751,00
16	Rua Riachuelo	Centro	R\$ 2.300.000,00	3,0	344	R\$ 6.686,05	OFERTA	0,90	R\$ 6.017,44	2.355,46
17	Av. Calógeras	Centro	R\$ 2.999.000,00	1,5	200	R\$ 14.995,00	OFERTA	0,90	R\$ 13.495,50	3.464,21
AVALIANDO					283,28					3.501,98



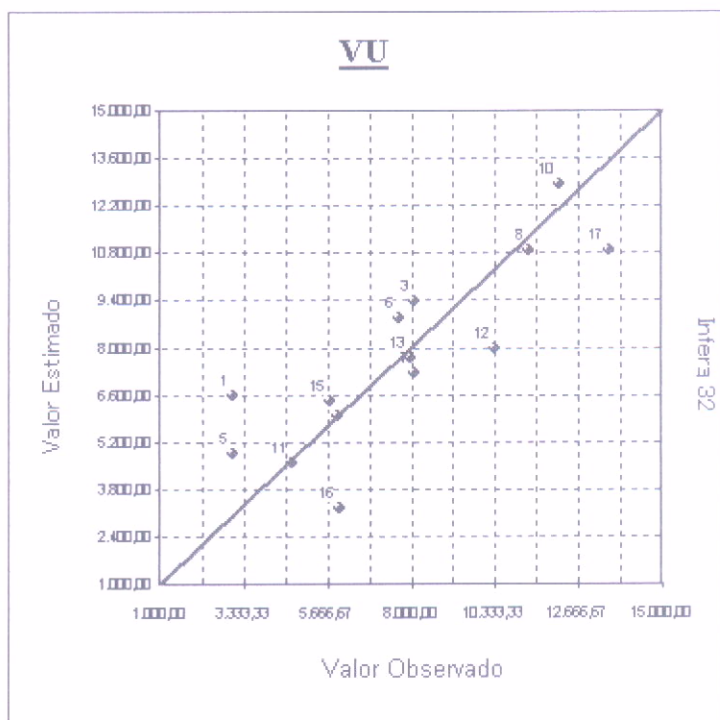
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Amostra

Nº Am.	Critério Heidecke	Área	VU	Vlj (Localização)
1	3	277,00	3.021,66	3.340,79
«2»	3	230,00	11.739,13	2.751,00
3	2	324,00	8.055,56	4.029,07
4	2	220,00	5.931,82	2.355,46
5	2	236,00	3.012,71	2.083,50
6	1,5	645,00	7.674,42	4.287,45
7	2	400,00	8.100,00	3.340,79
8	1,5	200,00	11.250,00	3.464,21
«9»	2,5	984,00	4.756,10	2.599,99
10	2	104,00	12.115,38	4.953,47
11	2,5	135,00	4.666,67	2.062,06
12	3	393,00	10.305,34	4.478,47
13	2,5	316,00	7.974,68	3.668,00
«14»	1,5	250,00	27.000,00	4.627,15
15	2	315,00	5.714,29	2.751,00
16	3	344,00	6.017,44	2.355,46
17	1,5	200,00	13.495,00	3.464,21

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

Valores Estimados x Valores Observados



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



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Modelo da Regressão

$$[VU] = -59054 + 10096 / [\text{Critério Heidecke}] - 8,2778 \times [\text{Área}] + 7957,2 \times \ln([Vlj (\text{Localização})])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU] = -59054 + 10096 / [\text{Critério Heidecke}] - 8,2778 \times [\text{Área}] + 7957,2 \times \ln([Vlj (\text{Localização})])$$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$9,4512 \times 10^7$	3	$3,1504 \times 10^7$	7,635
Residual	$4,1261 \times 10^7$	10	$4,1261 \times 10^6$	
Total	$1,3577 \times 10^8$	13	$1,0444 \times 10^7$	

F Calculado : 7,635

F Tabelado : 3,708 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,6%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,0931$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Critério Heidecke	b1	2,131	5,9%	Sim
Área	b2	-1,983	7,6%	Sim
Vlj (Localização)	b3	4,043	0,23%	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 I.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	VU	Erro/Desvio Padrão(*)
2	11739,1300	3,1081
9	4756,1000	2,6328
14	27000,0000	7,0089

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.

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 (*)
Critério Heidecke	1,5	3	3	Dentro do intervalo	Aprovada
Área	104,00	645,00	283,28	Dentro do intervalo	Aprovada
Vlj (Localização)	2.062,06	4.953,47	3.501,98	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.*

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Extrapolação 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
Critério Heidecke	10.270,39	6.905,12	6.905,12	Dentro do intervalo
Área	8.389,16	3.910,89	6.905,12	Dentro do intervalo
Vlj (Localização)	2.690,83	9.664,34	6.905,12	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Critério Heidecke	Aprovada
Área	Aprovada
Vlj (Localização)	Aprovada

**** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.
Nenhuma variável independente extrapola 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 (%)
Critério Heidecke	5.890,90	7.919,34	2.028,44	29,38
Área	6.843,72	6.966,52	122,80	1,78
Vlj (Localização)	6.654,02	7.156,22	502,20	7,27
Valor Estimado	5.580,27	8.229,97	2.649,70	38,37

Amplitude do intervalo de confiança : até 50,0% em torno do valor central da estimativa.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Critério Heidecke = 3
- Área = 283,28
- Vlj (Localização) = 3.501,98

Estima-se VU = 6.905,12

O modelo utilizado foi :

$[VU] = -59054 + 10096 / [\text{Critério Heidecke}] - 8,2778 \times [\text{Área}] + 7957,2 \times \ln([Vlj (\text{Localização})])$

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

Mínimo : 5.580,27

Máximo : 8.229,97

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I

Para uma Área de 283,2799 m², teremos:

valor obtido = 1.956.082,07

valor mínimo = 1.580.778,57

valor máximo = 2.331.385,58

Grau de Precisão: $(8.229,97 - 5.580,27) / 6.905,12 = 0,38373$

Grau de Precisão: 38,37 % - Grau II

Considerando que o imóvel possui uma área total de 283,28 m² e o valor médio do intervalo de confiança é de R\$ 6.905,12, teremos o valor estimado de:

$R\$ 6.905,12 \times 283,28 \text{ m}^2 = R\$ 1.956.082,39$

Ou em números redondos:

$V_F = R\$ 1.960.000,00^*$

(Um milhão novecentos e sessenta mil reais)

*Conforme Item 7.7.1 da NBR 14653-1



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

12. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi enquadrado nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de Regressão Linear

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	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 para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor			X
	PONTUAÇÃO TOTAL			12
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			X
Descrição		Grau de precisão		
		III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa			X	



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

13. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado para venda :

$V_F = \text{R\$ } 1.960.000,00$

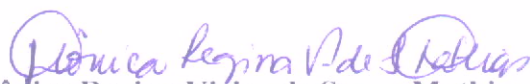
(Um milhão novecentos e sessenta mil reais)

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.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 53 (cinquenta e três), sendo esta e a segunda página assinadas e as demais rubricadas.

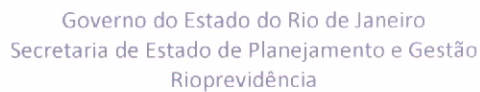
Rio de Janeiro, 24 de Janeiro de 2018.


Mônica Regina Vieira de Souza Mathias

Engenheira – CREA-RJ - 2000104538

Visto da Coordenadoria de Engenharia do Rioprevidência (CEN)


Jairo Monteiro de Freitas
Matricula – 10045-3
Coordenador de Engenharia
Rioprevidência



(Anúncios publicados dos elementos amostrais)

ELEMENTO 2

[illegible]



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 3

11/01/2018 Loja na Avenida Graça Aranha, Centro em Rio de Janeiro, por R\$ 2.900.000 - VivaReal

RENTU

Loja à Venda, 324 m² por R\$ 2.900.000

Avenida Graça Aranha - Centro, Rio de Janeiro - RJ

COD: mmmv25

1.000 m²



PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.900.000

CONDOMÍNIO
R\$ 6.000

IPTEU
R\$ 26.044

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
324m² (R\$ 8.950/m²)

Loja Restaurante Centro

Loja Restaurante Centro

VivaReal Imóveis

Loja possui: móveis de transporte e jacuets de vidro

LOJA EM LUCRO, NÃO É OBRIGADO

Não obrigado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-324m2-venda-R\\$2900000-4-79097190/](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-324m2-venda-R$2900000-4-79097190/)

1/3

ELEMENTO 4

11/01/2018 Loja na Rua Riachuelo, Centro em Rio de Janeiro, por R\$ 1.450.000 - VivaReal

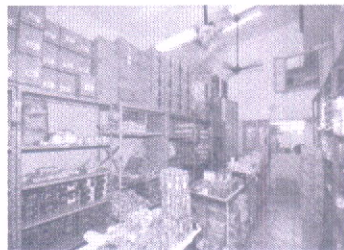
RENTU

Loja para Venda ou Aluguel, 220 m² por R\$ 1.450.000

Rua Riachuelo - Centro, Rio de Janeiro - RJ

COD: LQ0016

1.000 m²



PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.450.000

ALUGUEL
R\$ 8.000 / Mês

IPTEU
R\$ 9.305

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
220m² (R\$ 6.590/m²)

Loja Comercial - Rua do Riachuelo - Venda - Centro

Loja Comercial - Rua do Riachuelo - Venda - Centro

VivaReal Imóveis

Loja possui: móveis de transporte e jacuets de vidro

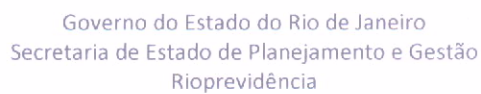
LOJA EM LUCRO, NÃO É OBRIGADO

Não obrigado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-220m2-venda-R\\$1450000-4-43479730/](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-220m2-venda-R$1450000-4-43479730/)

1/3

Assinatura



ELEMENTO 6

11/01/2019

Loja na Rua da Carioca, Centro em Rio de Janeiro, por R\$ 5.500.000 - VivaReal

R\$ 5.500.000

Loja à Venda, 645 m² por R\$ 5.500.000

Rua da Carioca - Centro, Rio de Janeiro - RJ

COD. COQU18380

Imagem não disponível

PREÇO DE COMPRA
R\$ 5.500.000

IPPU
R\$ 27.290

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
645m² (R\$ 8.527/m²)

4 banheiros

Centro | Loja

Pela Sua Condição de Transação com a imobiliária para a ampliação do seu e negócio aqui no mercado imobiliário brasileiro.

Siga até a imobiliária

Se quiser saber mais informações sobre o imóvel, clique aqui

CLIQUE AQUI PARA VER O ANÚNCIO COMPLETO

Não obrigado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-645m2-venda-R5500000-4-68776150/>



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 7

11/01/2018 Loja na Avenida General Justo, Centro em Rio de Janeiro, por R\$ 3.600.000 - VivaReal

MENÚ

Loja para Venda ou Aluguel, 400 m² por R\$ 3.600.000

Avenida General Justo - Centro, Rio de Janeiro - RJ

COD: AC8948

2 de 36



PREÇO DE COMPRA
R\$ 3.600.000

ALUGUEL
R\$ 18.000 / Mês

CONDOMÍNIO
R\$ 3.120

IPTU
R\$ 2.500

VALOR COM CONDOMÍNIO
R\$ 21.120 / Mês

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
400 m²

VivaReal Imóveis

Ver mais sobre o imóvel, de transporte e pagamos por você

VEJA ESSA IMÓVEL EM ALGUNS CASOS

[Não obrigado](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-400m2-venda-R\\$3600000-4-89145373/](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-400m2-venda-R$3600000-4-89145373/)

1/3

ELEMENTO 8

11/01/2018 Loja - Venda - Centro RJ - Indústria e comércio - Centro, Rio de Janeiro | OLX

Busca Ajuda Mais Anúncios Lojas Citar Minha conta Por onde chegou

Encontre seu imóvel

RJ » Rio de Janeiro » Indústria e comércio » Comércio » Centro » Centro

Loja - Venda - Centro RJ

Insisto em 3 Janeiro às 22:39

R\$ 2.500.000

Anúncio
R\$ 1.993,76 5,87%

Imagem 1 de 4



Dicas de Segurança

Seja pago online
Desconfie de anúncios não verificados

Favoritos Denunciar Comparar

Preço: R\$ 2.500.000

Vendo Loja 200 m2, no melhor ponto de Centro RJ, Rua Santa Luzia, esquina com Av. Graça Aranha.
Próximo ao Consulado dos USA, BRAN, Seteas, Malt, ABL, TRB, TC M e Ministério do Trabalho.
Metrô Cinelândia, VLT e a 5 min do Aeroporto Santos Dummond!
Loja com 3 pavimentos e 4 banheiros. Reformada, funciona um famoso restaurante no local, bem alugada, R\$ 17.500,00 aluguel mensal. Contrato de locação novo, 10 anos, bom para investidor!
Direito com propriedade!

Detalhes do imóvel

Condomínio:	R\$ 3200
IPTU:	R\$ 200
Tamanho:	200 m²
Vagas na garagem:	1

<http://olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/industria-e-comercio/loja-venda-centro-rj-43431770>

1/2



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 11

ELEMENTO 12

11/01/2018 Loja/Selo em Cid Nova, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Rua Gal Caldwell, Centro Nova, Rio de Janeiro - RJ

zap

HOME FAVORITOS PESQUISAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

• **SELO** > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO RJ > CENTRO > CIDADE NOVA > LOJAS/SALÃO 80538463

• **CLICAR PARA A BUSCA**

TESTAQUE



7 de 10

contatar o anunciante

WhatsApp (21) 2303-1558

Anuncie, diga que você viu esse anúncio no ZAP (21) 2303-1558

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

☐ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

PRIVADO

LOJA/SALÃO À VENDA

Rua Gal Caldwell
Cidade Nova, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 700.000,00
Dívidas Financiamento

135
ÁREA (TDE, m²)

R\$ 5.185
VALOR DO M²

R\$ 150
CONDOMÍNIO

R\$ 631
IPTU

Adicionar aos favoritos

Única em edifício com 11 andares.
Sem garagem.
A loja é recuada da rua com uns 10m.
Vão livre em cima e embaixo.
Área de serviço fechada para pequena oficina. Escada em alvenaria entre os dois andares.

Código oferta no site ZAP: IM15386463
Atualizado há 8 dias

zap
A PARTIR DE R\$ 100.000

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-cidade-nova-centro-rio-de-janeiro-135m2ID-62613787/paginacoferta/24>

1/4

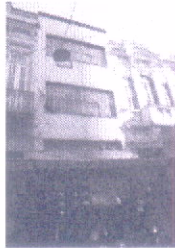
12/01/2018 Loja na Rua de Alfindaga, Centro em Rio de Janeiro, por R\$ 4.500.000 - VivaReal

IMÓVEL

Loja à Venda, 393 m² por R\$ 4.500.000

Rua da Alfindaga - Centro, Rio de Janeiro - RJ

COD. LC00612



PREÇO DE COMPRA
R\$ 4.500.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
393m² (R\$ 11.450/m²)

5 banheiros

OPORTUNIDADE ÚNICA: LOJA COM 5 PAVIMENTOS

AV

CENTRO, RIO DE JANEIRO

VivaReal Imóveis

Veja 15.463 imóveis em venda por aqui no VivaReal

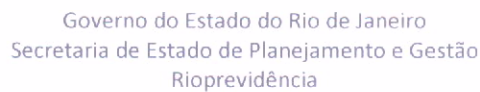
Veja 15.463 imóveis em venda por aqui no VivaReal

Não sburgado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-393m2-enda-R\\$4500000-6-89057827/](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-393m2-enda-R$4500000-6-89057827/)

1/3

Handwritten signature



ELEMENTO 14

12/01/2015

[Ajuda](#) | [Sobre o ZAP Imóveis](#)

Lôja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

[Home](#) | [Ajuda](#) | [Sobre o ZAP](#) | [Contato](#) | [Política de Privacidade](#) | [Termos e Condições](#)

HOMES FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS GUARDAR VALOR BUSCA NO MAPA INÍCIO TEMEROSA DA

● **LOJA/SALÃO PARA COMPRAR LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO R\$ > CENTRO > CENTRO** LOJAS/SALÃO R\$ 11274091

< VOLTAR PARA A BUSCA

3 de 10

LOJA/SALÃO À VENDA
Rua do Ouvidor
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 7.500.000,00
Lançamento R\$ 20.000
Renda por metro quadrado

ÁREA (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR CO/M²
250	250	R\$ 30.000

Características

PROPRIEDADE COMERCIAL EM BARRIO DO CENTRO, NA AVENIDA RIO BRANCO, PRÓXIMO AO LUGAR DO SALÃO DE 120 m² + Sobrelajeira de 130 m² com 2 banheiros na Rua do Ouvidor nº 86, entre a Rua da Quitanda e a Av. Rio Branco. R\$ 20.000,00 COM IPTU JÁ INCLUIDO No coração do Centro da cidade do Rio de Janeiro

contatar o anunciante

nome e sobrenome

An ligar diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 99808-0120

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel.

☐ Gostaria receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Enviar mensagem para este imóvel

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salo-centro-centro-rio-de-janeiro-vp-250m280-12543360/?pagina=de-f>

9



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 15

12/01/2018 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Reparação de carros usados - R\$ 3.990

Logins: [Oportunidades](#) [Declinare e Retirar](#) [Novidade em Espaço](#)

zap

HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPERADA

Inicio > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO > RIO DE JANEIRO > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO IM10181551

[+ VOLTAR PARA A BUSCA](#)



10 de 13

contatar o anunciante

WhatsApp

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP
(21) 2303-1551

Nome

Email

DDD Telefone

Ok, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

☐ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Enviar

Adicionar aos favoritos

Loja/Salão à venda

Rua Acre
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 2.000.000,00
Locação R\$ 10.000
Simular financiamento

315 315
ÁREA ÚTIL (m²) ÁREA TOTAL (m²)

R\$ 6.349 R\$ 500
VALOR DO M² IPTU

fronte, 30 metros de profundidade, terreno totalmente em vão livre e mais 02 andares. Rua com ótimo fluxo de pessoas. Loja possui porta automática. Os valores podem ser alterados a qualquer momento a critério dos respectivos proprietários. Ligue agora e agende sua visita. Código do Imóvel: L000072. Avaliemos seu imóvel gratuitamente. - 08/01/2018

Loja/Salão frente no av. ZAP...
IM10181555
Atualizado há 2 dias

Quatro fotos de RIO DE JANEIRO
APR01 0201
08/01/2018

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/loja-salao-em-centro-rio-de-janeiro-rj-315m2MD-11379399/?pagina=detalhe=13>

1/4

ELEMENTO 16

18/01/2018 Loja comercial à venda, Centro, Rio de Janeiro - Indústria e comércio - Centro, Rio de Janeiro | OLX

Buscar Ajuda Meus Anúncios Loja Chat Minha conta Minha segurança

1. **Ótima já em pé-df** - Indústrias e comércio com o melhor preço do...
2. **Água de 2, 3 e 4 quartos** - As melhores oportunidades de água no Centro e Zona Norte...
3. **Composto Tatu, Apart. Jurema** - Loja de 200m² de área útil...
4. **Ótima já em pé-df** - Indústrias e comércio com o melhor preço do...

RJ - Rio de Janeiro e região > Indústria e comércio > Compras > Centro > Centro

Loja comercial à venda, Centro, Rio de Janeiro.

Anúncio de Empresa | Publicado em: 12 Janeiro às 14:39

R\$ 2.300.000

Novo Lar Imóveis RJ
Cidade
(21) 2537-1530
Atendimento na loja



Veja outros anúncios

Veja outros anúncios deste vendedor

 Apartamento residencial à venda, Copacabana, Rio de R\$ 1.370.000

 Apartamento residencial à venda, São Carlos, Rio de Janeiro, R\$ 480.000

 Loja comercial à venda, Copacabana, Rio de Janeiro, R\$ 180.000

Preço: R\$ 2.300.000

Loja frente de rua, 344m² de área edificada no IPTU, frente 6,05m (lateral 34,55m) e 22,4 m de terreno, no melhor ponto da Rua Riachuelo, 2 pavimentos com entrada independente (anexo) anexo de 2 pavimentos, fachada preservada, no primeiro pavimento a sala com aquecedor, no segundo pavimento são 17 quartos com 2 banheiros coletivos para aluguel, entrada independente (dica entrada de ótimo investimento, com vários fins, é ótima para empresas, mini franquias, movimento intenso na rua o dia todo, documentação pronta para venda! Chaves na mão restar 17/01/2018 - L00011

Detalhes do imóvel

IPTU: R\$ 4921
Tamanho: 344 m²

Localização

Município: Rio de Janeiro

<http://olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/industria-e-comercio/loja-comercial-a-venda-centro-rio-de-janeiro-436204929>

1/2

Ypp



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 17

18/01/2018

Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

HomeZAP Rio de Janeiro - Venda

1.000 - Cadastre-se

Facebook e Twitter

Assessoria Imobiliária

HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPOZAP

INÍCIO > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO IM13129035

VOLTAR PARA A BUSCA

3 de 13

LOJA/SALÃO À VENDA

Avenida Calógeras

Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA

R\$ 2.999.000,00

Simular Financiamento

200

ÁREA ÚTIL (M²)

200

ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 14.995

VALOR DO M²

R\$ 2.800

CONDOMÍNIO

R\$ 15.908

IPTU

Descrição

Imóvel com 200 metros úteis e 200 metros totais, com 3 ambientes, restaurante, privo, churrasqueira, iluminação e ar condicionados novos. A loja fica nas proximidades da ABL, consúlio USA, FIRJAN, SEBRAE E MEC. Junto ao aterro do Flamengo, Aeroporto Santos Dumont e Av. Rio Branco onde se encontra o VLT. O imóvel é ocupado hoje, pelo famoso restaurante Bistrô das Artes. O comprador do imóvel, terá como diferencial, a garantia de

contatar o anunciante

OPÇÕES

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 3559-6700

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

☐ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

PERDA 2

☐ Adicionar aos favoritos

FAVORITOS

Loja/Salão no site ZAP

IM13129035

Atualizado ontem

CURRÍCULO DO ANÚNCIO

EPICIA (OPIS) LINDA

BUBBLARIA - BOUTIQUE

CRISTINA 7141

https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao+centro+centro+rio-de-janeiro+?j=200m2&ID=145125677?paginaoferta=9

1/5