



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 24/2017 PARA VENDA

Avenida Brasil, nº 6.288, (Lotes 103 a 107) Maré – 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: **Avenida Brasil, nº 6.288, (Lotes 103 a 107) – Bairro: Maré – Cidade:**
Rio de Janeiro – UF: RJ – CEP: 21.040-361

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

Resultados da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

R\$ 3.200.000,00
(Três milhões e duzentos mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal de mercado

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II

Ligia R. Passos
Ligia Ribeiro Passos

Engenheira – CREA-RJ – 2017122939

Rio de Janeiro, 30 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: Galpão e lote

Endereço: Avenida Brasil, nº 6.288, (Lotes 103 a 107) – Bairro: Maré – Cidade: Rio de Janeiro – UF: RJ – CEP: 21.040-361.

Imóvel: Lotes planos em área comercial (galpão construído em quatro dos cinco lotes), localizado na Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro, próximo aos bairros de Bonsucesso e Ramos.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado por um Supermercado.

Tipo de ocupação: Comercial.

Data da vistoria: 19/09/2017.

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 que a área total do imóvel em questão é de **1.924,86 m²** (somatório dos lotes 103 a 107), baseia-se nos dados que constam no Projeto Aprovados de Loteamento (PAL), N° 2982 (Anexo II). O avaliando está registrado no 6° Ofício de Registro Geral de Imóveis – Lote 103 Matrícula nº 81.781, Lote 104 Matrícula nº 112.756, Lote 105 Matrícula nº 106.240, Lote 106 Matrícula nº 105.120 e Lote 107 Matrícula nº 105.121. A área estimada construída do galpão é de 1.505,46 m² e 419,40 m² sem beneficiamento onde funciona o estacionamento. Todos os lotes são ocupados pelo supermercado.

Foi constatado através da documentação e consulta aos projetos anteriores, que as áreas

11



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

dos lotes foram reduzidas devido à construção da Avenida Brasil (CI item – 8).

O quadro abaixo mostra as áreas no RGI e na Planta da Prefeitura do Rio de Janeiro:

Área dos lotes em m²			
Lote	RGI	(PAL) 3118	(PAL) 12982
103	481,25	696,96	556,80
104	432,00	435,60	348,00
105	432,00	435,60	348,00
106	435,60	435,60	348,00
107	427,20	419,67	324,06
Área total	2208,05	2423,43	1924,86

O avaliando é Regido pelo Plano Diretor da Cidade (Lei Complementar nº 111/2011), inserido na Macrozona de ocupação incentivada, que criou Área de Especial Interesse (AEI) Ramos, regulamentada pelos Decretos nº 322/1976 e nº 116/2012.

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

6.1 Caracterização da região

6.1.1 Caracterização Física

O imóvel em análise é constituído por cinco lotes, dos quais, está construído um galpão e um estacionamento, atualmente todos os lotes estão ocupados por um supermercado.

Localizado em uma das principais vias expressas do Município, Avenida Brasil, os bairros atravessados por ela sofreram alterações de ruas e trechos de desapropriações que transformaram a região, hoje, principalmente em industrial e comercial. O trecho onde o imóvel está localizado faz parte do Complexo da Maré, ou simplesmente Maré, é formado por outros pequenos bairros favelizados que se estendem até a margem da Baía de Guanabara.

6.1.2 Serviços / Infraestrutura

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

6.2 Caracterização do imóvel avaliando

O imóvel avaliando são cinco lotes que estão ocupados por um supermercado. No nível



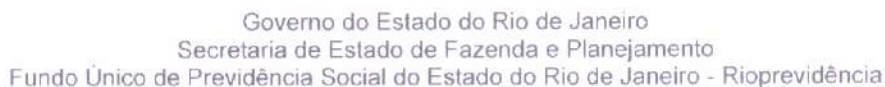
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

do logradouro está a loja e o estacionamento, no segundo nível Sala do CPD, sala de ar condicionado e sala de administração. O padrão de acabamento é normal, idade aparente de dez anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e reparos simples.

O avaliando encontra-se com os seguintes acabamentos:

- Fachada: revestida em cerâmica com portas de aço e janelas em alumínio e vidro.
- Piso: revestido com porcelanato em toda a loja e cerâmica no segundo nível.
- Paredes: na loja revestimento com cerâmica até uma altura de 2,10 e área restante com pintura sobre massa acrílica até o forro. No segundo pavimento a parede possui cerâmica e entre o vão divisórios tipo Eucatex com vidro.
- Teto: rebaixamento em forro mineral na loja e em todo o segundo pavimento.
- Telhado: estrutura de sustentação em aço e telhas aparenta ser do mesmo material.

lu



**SEXTO OFÍCIO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Avenida Nilo Pecanha nº 26 - 4º Andar - Castelo - RJ

81781



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 81.781

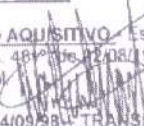
DATA 24/09/98

C.L.

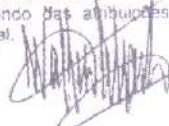
INSCRIÇÃO

IMÓVEL - Parte do Lote 103, à 17m40 depois do nº 172, situado na RUA SALDANHA DA GAMA, constituindo o remanescente do terreno lote 103, medindo 22m50 pelo alinhamento da Variante Rio-Petrópolis, onde confronta com terreno próprio Municipal, pela divisa direita 25m00, pela divisa esquerda 28m00 e pelos fundos 16m00.

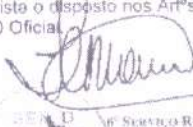
PROPRIETÁRIA - PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL.

TÍTULO AQUISITIVO - Escritura de Desapropriação do 17º Ofício de Notas desta cidade, Livro nº 438, Fls. 48º de 22/08/1944, registrada no Livro 3-AR, Fls. 228, sob o nº 40.527, em 14/11/1949. O Oficial: 

R. 1 - 24/09/98 - TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO - (Prot. 210.845).

Certifico, nos termos do Ofício ASJUR nº 20/98 da Secretaria de Estado de Justiça e Interior - Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, datado de 16/05/1998, que o imóvel situado na RUA SALDANHA DA GAMA - Parte do Lote 103, à 17m40 depois do nº 172, objeto desta matrícula, transcrito em nome da Prefeitura do Distrito Federal, passou a fazer parte do Patrimônio do ESTADO DO RIO DE JANEIRO, com base no Artº 2º da Lei Feders: nº 2.752 de 14/04/1960 conhecida como Lei San Thiago Dantas, combinada com o Artº nº 12 da Lei Complementar nº 20, de 1º de julho de 1974 e também usando das atribuições que conferem o Artº 5º da Lei Complementar nº 8 de 25/10/1977. O Oficial: 

R. 1 - 28/09/2011 - TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO - (Prot. 348.572).

Certifico, nos termos do Ofício RIOPREVIDÊNCIA/DIN nº 138, datado de 20/07/2011 e Termo de Transferência de Imóveis situados no Município do Rio de Janeiro, datado de 16/09/2009, que o imóvel objeto desta matrícula, passou a propriedade do FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA. CNPJ nº 03.065.719/0001-81, tendo em vista o disposto nos Artºs 13, I e 16 § 1º da Lei nº 3.139/99 e no Artº 22 do Decreto nº 25.217/99. O Oficial: 

RECEB
SERVIÇO
REGISTRAR
DE IMOBILIDADE

Nº Serviço REGISTRAR DE IMOBILIDADE - RJ
Av. Rio Branco, 31 - 7º andar
Rio de Janeiro - RJ

000000000000000000

Nº 700530

Certifico e dou fe que o presente objeto é reprodução autêntica de
MATRÍCULA e que se refere, extraído nos termos do art. 16 § 1º da Lei 6.015
de 1973, após constando os eventuais erros que vieram sobre o objeto.

Rio de Janeiro, 30 de Janeiro de 2017.
O Oficial:

Emplacamento RS R5 000

Selo Eletrônico: EBWF52058 ECD
Consulte em: <https://sistemas3.trf3.jus.br/sispublico>

66 *Revista Brasileira de Educação*, Rio de Janeiro, v. 12, n. 36, p. 65-77, maio 2007.

© 2000 The Authors
Journal compilation © 2000 Blackwell Science Ltd



ΔΔΔ162775.08491

AAA 3167775



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



SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS
Comarca da Capital - RJ.

112756



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 112.756

DATA 28/09/2011

C.L.
INSCRIÇÃO

IMÓVEL - Terreno designado por Lote 104 da RUA SALDANHA DA GAMA, situado a 41m80 de trás do nº 172, medindo na totalidade 12m00 de frente e fundos por 36m00 de extensão

PROPRIETÁRIA - PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido por desapropriação da Cia. Predial S/A conforme certidão da Secretaria Geral de Finanças de 06/06/54 contendo o Termo de 25/06/41 e Certidão de 13/05/57 da Superintendência do Financiamento e Urbanismo e registrada no livro 3-BL. Fls. 205 sob o nº 54.616, em 24/05/1958. O Oficial

AV. 1 - 28/09/2011 - TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO

Certifico, conforme averbação feita à margem da transcrição acima, em 10/06/1994, nos termos do Ofício nº 020/94 de 01/05/1994 da Secretaria de Estado de Justiça, Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, que o imóvel objeto desta, com base no art. 2º da Lei Federal nº 3752/00, combinada com o art. 12 da Lei Complementar nº 20/74 e o art. 5º da Lei Complementar nº 8/77, passou ao patrimônio do ESTADO DO RIO DE JANEIRO. O Oficial

R. 2 - 28/09/2011 - TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO - (Prot. 316774)

Certifico, nos termos do Ofício RIOPREVIDÊNCIA/DIN nº 138, datado de 20/07/2011 e Termo de Transferência de Imóveis situados no Município do Rio de Janeiro, datado de 16/09/2009, que o imóvel objeto desta matrícula, passou a propriedade do FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA, CNPJ nº 03.066.219/0001-81, tendo em vista o disposto nos Artºs 13, I e 16, § 1º da Lei nº 2.189/99 e no Artº 22 do Decreto nº 25.217/99. O Oficial

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - RJ
Av. Rio Branco, 39 - 7º andar
Rio de Janeiro - RJ

084677A00128

CERTIDÃO Nº 700631

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015 de 1973, dela constando os eventuais ônus que recaíam sobre o imóvel.

Rio de Janeiro, 30 de Janeiro de 2017

O Oficial

Emolumentos: R\$ R\$ 0,00

Selo Eletrônico: EBWF52659 BAE
Consulte em <https://rhpw31rj.jus.br/steletronico>

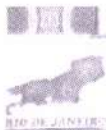
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

AAA 316774





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



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

106240



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 106.240

DATA 10/06/2009

**C.L.
INSCRIÇÃO**

IMÓVEL - Terreno designado por **Lote 105** situado na **RUA SALDANHA DA GAMA**, a 53m80 depois do nº 172, medindo 12m00 de frente e fundos, por 36m00 de extensão de ambos os lados

PROPRIETÁRIO - PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido por desapropriação da Cia. Predial S/A., conforme certidão da Secretaria Geral de Finanças de 08/06/1954, contendo o Termo de 25/06/1941 e certidão de 13/05/1957 da Superintendência do Financiamento e Urbanismo, registradas no Livro 3-BI às Fls. 206, sob o nº 54.616, 24/05/1958. O Oficial

R. 1 - 10/06/2009 - TRANSFERÊNCIA DE PATRIMÔNIO - (Prot. 319.099)

Certifico, nos termos do Ofício 294/09 da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - Subsecretaria de Patrimônio, do Governo do Estado do Rio de Janeiro, datado de 02/03/2009, que o imóvel situado na **RUA SALDANHA DA GAMA**, designado por **Lote 105** de que trata o registro, transcrito em nome da Prefeitura do Distrito Federal, passou a fazer parte do Patrimônio do **ESTADO DA GUANABARA** e deste para o **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, com base no Artº 2º da Lei Federal nº 3.752 de 14/04/1960, conhecida como Lei San Thiago Dantas, combinada com o Artº nº 12 da Lei Complementar nº 20, de 1º de julho de 1974 e também usando das atribuições que conferem o Artº 5º da Lei Complementar nº 5 de 25/10/1977. O Oficial

R. 2 - 28/09/2011 - TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO - (Prot. 348.572)

Certifico, nos termos do Ofício RIOPREVIDÊNCIA/DIN nº 138, datado de 20/07/2011 e Termo de Transferência de Imóveis situados no Município do Rio de Janeiro, datado de 16/09/2009, que o imóvel objeto desta matrícula: passou a propriedade do **FUNDO UNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA**, CNPJ nº 03.065.219/0001-81, tendo em vista o disposto nos Artºs 13, I e 16, § 1º da Lei nº 3.189/99 e no Artº 22 do Decreto nº 25.217/99. O Oficial

SEXTO
SERVIÇO
REGISTRAL
DE IMÓVEIS

CERTIDÃO

Nº 700533

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 8.015 de 1973, dela constando os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Rio de Janeiro, 30 de Janeiro de 2017
O Oficial

Emolumentos: R\$ 150,00

Selo Eletrônico: EBWF52860 CDE
Consulte em <https://www3.tj.rj.jus.br/sirepublica>



AAA 3167773



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



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

105120



LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 105.120

DATA 05/11/2008

C.L.
INSCRIÇÃO

IMÓVEL - Terreno situado na RUA SALDANHA DA GAMA, designado por Lote 105, a 65m80 depois do nº 172 desta rua, medindo na totalidade 12m00 de frente e fundos por 36m30 de extensão, confronta com os lotes 105 e 107.

PROPRIETÁRIO - PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido por desapropriação da Cia. Predial SA., conforme certidão da Secretaria Geral de Finanças de 08/05/54 contendo o Termo de 25/05/41 e certidão de 13/05/57 da Superintendência do Financiamento do Estado, registradas no Livro nº 3-BL, Fls. 206, sob o nº 54.616, em 24/05/58. O Oficial

R. 1 - 05/11/2008 - TRANSFERÊNCIA DE PATRIMÔNIO - (Prot. 314.643)

CERTIFICO, nos termos do Ofício 89/08 da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - Subsecretaria de Patrimônio, datado de 06/10/2008, que o imóvel situado na RUA SALDANHA DA GAMA, designado por Lote 105 de que trata o registro, transcrito em nome da Prefeitura do Distrito Federal, passou a fazer parte do Patrimônio do ESTADO DA GUANABARA e deste para o ESTADO DO RIO DE JANEIRO, com base no Artº 2º da Lei Federal nº 3.752 de 14/04/1960, conhecida como Lei San Thiago Dantas, combinada com o Artº nº 12 da Lei Complementar nº 20, de 1º de julho de 1974 e também usando das atribuições que conferem o Artº 5º da Lei Complementar nº 8 de 25/10/1977. O Oficial

R. 2 - 28/09/2011 - TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO - (Prot. 348.572)

Certifico, nos termos do Ofício RIOPREVIDÊNCIA/DIN nº 138, datado de 20/07/2011 e Termo de Transferência de Imóveis situados no Município do Rio de Janeiro, datado de 16/09/2009, que o imóvel objeto desta matrícula, passou a propriedade do FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA, CNPJ nº 03.056.219/0001-81, tendo em vista o disposto nos Artºs 13, I e 16, § 1º da Lei nº 3.189/99 e no Artº 22 do Decreto nº 25.217/99. O Oficial

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - RJ
Av. Rio Branco, 39 - 7º andar
Rio de Janeiro - RJ

0882174042396

CERTIFICAÇÃO Nº 700534

Certifico a autenticidade que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do art. 16 § 1º da Lei 8.915 e 1973, de acordo com as eventuais anotações que recaíam sobre o imóvel.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2017

O Oficial

Emolumentos R\$ R\$ 0,00

Selo Eletrônico: EBWF52881 FCB

Consulte em <https://www3.rj.gov.br/atepublica>

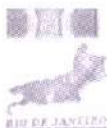
[Assinatura]



AAA 3167772



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



**SEXTO SERVIÇO
REGISTRAL DE IMÓVEIS**
Comarca da Capital - RJ.

105121



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

FICHA: 01

MATRÍCULA Nº 105.121

DATA 05/11/2008

C.L.
INSCRIÇÃO

IMÓVEL - Terreno situado na **RUA SALDANHA DA GAMA**, designado por Lote 107, a 77m80 depois do nº 172, medindo 12m00 de frente e fundos por 36m30 de extensão pelo lado que confronta com o lote 106 e 34m90 pelo lado que limita com o lote 84 desta rua.

PROPRIETÁRIO - PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL

TÍTULO AQUISITIVO - Adquirido por desapropriação da Cia. Predial SA, conforme certidão de Secretaria Geral de Finanças de 08/05/54 contendo o Termo de 25/06/41 e certidão de 13/05/57 da Superintendência do Financiamento Urbano, registradas no livro 3-BL, às fls. 206 sob o nº 54616, em 24/05/58. O Oficial.

R. 1 - 05/11/2008 - TRANSFERÊNCIA DE PATRIMÔNIO - (Prot. 314.644)

CERTIFICO, nos termos do Ofício 91/08 da Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - Subsecretaria de Patrimônio, datado de 06/10/2008, que o imóvel situado na **RUA SALDANHA DA GAMA**, designado por **Lote 107** da que trata o registro, transcrito em nome da Prefeitura do Distrito Federal, passou a fazer parte do Patrimônio do **ESTADO DA GUANABARA** e deste para o **ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, com base no Artº 2º da Lei Federal nº 3.752 de 14/04/1960, conhecida como Lei San Thiago Dantas, combinada com o Artº nº 12 da Lei Complementar nº 20, de 1º de julho de 1974 e também usando das atribuições que conferem o Artº 5º da Lei Complementar nº 8 de 25/10/1977. O Oficial.

R. 2 - 28/09/2011 - TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO - (Prot. 348.572)

Certifico, nos termos do Ofício RIOPREVIDÊNCIA/DIN nº 138, datado de 20/07/2011 e Termo de Transferência de imóveis situados no Município do Rio de Janeiro, datado de 16/09/2009, que o imóvel objeto desta matrícula, passou a propriedade do **FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA**, CNPJ nº 03.065.219/0001-81, tendo em vista o disposto nos Artºs 13, I e 16, § 1º da Lei nº 3.189/99 e no Artº 22 do Decreto nº 25.217/99. O Oficial.

SEXTO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS - RJ
Av. Rio Branco, 33 - 7º andar
Rio de Janeiro - RJ

09917A042382

CERTIFICADO Nº 700936
Certifico aqui que a presente cópia é reprodução autêntica da
MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei 8.015
de 1973, após comparada os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.

Rio de Janeiro, 31 de Janeiro de 2017.
O Oficial

Emolumentos R\$ R\$ 0,00

Selo Eletrônico: EBWF52863 FBI
Consulte em <https://www3.tre.jus.br/registro>





Gov^o do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

7.1 C.I. DO IMÓVEL

25/08/2017

SMUIH - Informações Detalhadas



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: 087049 - AVENIDA BRASIL
Início do Trecho: RUA TEIXEIRA RIBEIRO
Fim do Trecho:
Início Par: 6288 **Fim Par:** 6290
Bairro: Maré **RA:** XXX **AP:** 3
Unidade SMUIH: 4 GLF Ramos
Endereço: Rua Lucena, 210 - Olaria
Telefone(s): Telefones: 38822682/38678667



2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais

Planta Cadastral 262E 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)

3118- 17982

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

PAP 262EIII1A / PAA 11186

3 - Zoneamento

MacroZona

Macrozona de Ocupação Incentivada - Plano Diretor LC111/2011

Zona

Zona Industrial 1, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976, Lei Complementar 116/2012

Subzona / Setor / Subsetor

Centro de Bairro

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

Urbanístico - da Avenida Brasil Lei Complementar 116/2012

Distritos e Polos

Outros Dispositivos Legais

Decreto 30565/2009, Resolução Conjunta 1/2009

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).

ATENÇÃO: Na Área de Especial Interesse Urbanístico da Avenida Brasil, o desenho da faixa de 100m a partir do alinhamento é ilustrativo. Conferir com o Projeto de Alinhamento (PAA) do trecho, em Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) no logradouro.

4 - Área de Especial Interesse Social (AEIS)

Não há

5 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas

Decreto 322/1976, Lei Complementar 116/2012

Edificação não afastada das divisas

Lei Complementar 116/2012 artigo 12

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

6 - Índice de Aproveitamento de Terreno

IAT

3,0/4,0 (Avenida Brasil) - Lei Complementar 111/2011

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

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

<http://mapas.rio.rj.gov.br/app2/2/ci.php?id=107045&x=679873.505824&y=7471299.509855&ident=678994.349687+7470564.02856+681331.347> 1/5

h



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

25/08/2017

SMUIH - Informações Detalhadas

7 - Áreas Protegidas

Não há

8 - Desapropriações / Tombamentos / Susceptibilidade

Desapropriações - [Clique aqui para ver/ocultar as Desapropriações encontradas.](#)

Descrição	Legislação	Assunto
1727 e 1957	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
1940	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
8136	DECRETO MUNICIPAL No. 810 de 22/01/1977	DESAPROPRIAÇÃO
8841, 3º D 8841	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
5573	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
13500	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
11873	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
2994, 34F2	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
14000	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
3/A DA RUA COUÇO	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
LT.1 DO PAL 34789 (LD. DIR. ENTRE A ESTR. DE FERRO E R. FRANCISCO PORTELA)	DECRETO ESTADUAL No. 8551 de 06/11/1985	DESAPROPRIAÇÃO
RDS 6208.6208 E 7206	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
R 4036 (ÁREA DO LT. 13 Q. 6.3 DO PAL 39045)	DECRETO MUNICIPAL No. 10949 de 09/04/1982	DESAPROPRIAÇÃO
ÁREA DE CONFLUÊNCIA DA AV. BRASIL COM ESTR. DO GERIÇINO	DECRETO ESTADUAL No. 8936 de 24/04/1986	DESAPROPRIAÇÃO
12235	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
6208	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
LT. 01 E PARTE DOS LOTS 02 E 03 DO PAL 38523 (ENTRE A RUA OTAVIANO KONEKO E ESTR. DO QUINFA, 1E)	DECRETO ESTADUAL No. 8508 de 15/10/1985	DESAPROPRIAÇÃO
ÁREA DE CONFLUÊNCIA DA AV. BRASIL COM ESTR. DO GERIÇINO	DECRETO ESTADUAL No. 8936 de 24/04/1986	DESAPROPRIAÇÃO
LOTE 01 E PARTE DOS LOTES 02 E 03 DO PAL 38523	DECRETO ESTADUAL No. 8508 de 15/10/1985	DESAPROPRIAÇÃO
R/s 6996 (PARCIAL), 7008 (PARCIAL), 7026 (PARCIAL) E 7200 (PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No. 16985 de 14/09/1990	DESAPROPRIAÇÃO
R/s 7022 (PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No. 16973 de 08/09/1990	DESAPROPRIAÇÃO
R/s 6465 (ANTIGO 6787 - PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No. 16973 de 08/09/1990	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 3666 - Desapropriação já efetuada, Ofício SO/PPQ nº 1350/2004, 7ª Vara de Fazenda, Processo Administrativo nº 11/008.032/1999.	DECRETO MUNICIPAL No. 17862 de 08/10/1992	DESAPROPRIAÇÃO
2953	DECRETO DER No. 13131 de	DESAPROPRIAÇÃO

http://mapas.rj.gov.br/app2_2/ci.php?id=107045&x=-679873.505824&y=7471299.509855&extent=-678994.349687+7470564.02856+681331.347 2/5



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

25/08/2017

SMUJH - Informações Detalhadas

	30/06/1989	
4361	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
4208	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
7206	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
6728(ANTIGO 7.886-PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No. 14973 de 08/09/1990	DESAPROPRIAÇÃO
6290(TOTAL) E 6288(PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No. 14973 de 08/09/1990	DESAPROPRIAÇÃO
6431(PARCIAL)	DECRETO MUNICIPAL No. 14973 de 08/09/1990	DESAPROPRIAÇÃO
6403	DECRETO DER No. 13131 de 30/06/1989	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 13404/13476 - DESAPROPRIAÇÃO PARCIAL	DECRETO MUNICIPAL No. 20714 de 05/11/2001	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 2190 (ANTIGO 2290) - NECESSÁRIA A CONSTRUÇÃO DO VIADUTO DE ACESSO Á LINHA VERMELHA.	DECRETO MUNICIPAL No. 21478 de 27/05/2002	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 2190 (ANTIGO 2290) - NECESSÁRIA A CONSTRUÇÃO DO VIADUTO DE ACESSO Á LINHA VERMELHA.	DECRETO MUNICIPAL No. 21478 de 27/05/2002	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 2190 (ANTIGO 2290) - NECESSÁRIA A CONSTRUÇÃO DO VIADUTO DE ACESSO Á LINHA VERMELHA.	DECRETO MUNICIPAL No. 21478 de 27/05/2002	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 921 E 921 A	DECRETO MUNICIPAL No. 22502 de 21/01/2003	DESAPROPRIAÇÃO
LOTE 2 DO PAL 45197	DECRETO MUNICIPAL No. 22503 de 21/01/2003	DESAPROPRIAÇÃO
ÁREA COM 134 M DE TESTADA A PARTIR DA AV. MERITI POR ONDE CONFRONTA PELO LADO ESQUERDO JUNTAMENTE COM A PRAÇA ITAPIRANGA, TENDO AOS FUNDOS A ETR. DO VIADUTO GERAL, LIMITADA PELO LADO DIREITO PELA FAZEA " NOV EDIFICANDO" DA LINHA DE TRANSMISSÃO DA LIGHT	DECRETO ESTADUAL No. 8276 de 22/07/1985	DESAPROPRIAÇÃO
ÁREA COM 100 M DE TESTADA ENTRE A VILA Nº 39 E VILA Nº 39, TENDO 100 M DE FUNDOS PARA A RUA TUNESIA COM 60 M DE PROFUNDIDADE	DECRETO ESTADUAL No. 8276 de 22/07/1985	DESAPROPRIAÇÃO
ÁREA COM 150 M DE TESTADA , ENTRE A VILA Nº 75 E VILA Nº 76, TENDO 190 M DE FUNDOS PARA A AV ALFREDO ALBUQUERQUE, COM 60 M DE PROFUNDIDADE	DECRETO ESTADUAL No. 8276 de 22/07/1985	DESAPROPRIAÇÃO
ÁREA COM 2000M3 JUNTO E DEPOIS DA ESTRADA DE ACESSO A MARINHA, LIMITADA PELA FAVELA DE PARADA DE LUCAS E O CANAL DO RIO MERITI	DECRETO ESTADUAL No. 8276 de 22/07/1985	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 3666 - Desapropriação já efetivada., Dec. desapropriação nº 17062/98, 7ª Vara de Fazenda, Processo Administrativo nº 11/068-032/1999.	OFÍCIO RS/RPD - CRID No. 1350/2004 de 18/05/2004	EFEITIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO
Glebas 1, 2 e 4 e o lote 3 do imóvel denominado Fazenda Pedregosa (antigo PAL 35779) correspondendo a uma área total de 677.808,45m2.	DECRETO ESTADUAL No. 34971 de 22/02/2005	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 3579	DECRETO MUNICIPAL No. 18493 de 22/06/2003	DESAPROPRIAÇÃO
Imóvel designado por Gleba "C", localizado na Av. Brasil lado par, a 479,20m depois da Estrada de Quatá - ATENÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO REVOCADA PELO DECRETO 33529 DE 22/03/2011.	DECRETO MUNICIPAL No. 31873 de 22/01/2010	DESAPROPRIAÇÃO
Revogado em sua totalidade o Decreto 32873 de 22/02/2010 que desapropriou o imóvel designado por Gleba "C", localizado na Av. Brasil lado par, a 479,20m depois da Estrada de Quatá.	DECRETO MUNICIPAL No. 33529 de 22/03/2011	REVOCADO TOTAL DO DISPOSITIVO LEGAL
Nº 2251, 2268, 2321 e 2391 - ATENÇÃO: decreto revogado em sua totalidade pelo Decreto 33486 de 02/04/2014.	DECRETO MUNICIPAL No. 36179 de 20/09/2012	REVOCADO TOTAL DO DISPOSITIVO LEGAL
Desapropriação parcial nº 1851/ 1957/ 2021 (antigo 2197); 3141/ 6113 - necessárias à implantação do Corredor Transbrasil.	DECRETO MUNICIPAL No. 37421 de 15/07/2013	DESAPROPRIAÇÃO

<http://mapas.rio.rj.gov.br/app2/2fci.php?id=107045&x=679873.505824&y=7471299.506855&extent=678994.340687+7470564.02836+681331.347>

3/5

4



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

25/08/2017

SMUIH - Informações Detalhadas

Desapropriação parcial nº 1940; 1960; 1976 saído 201 e 202, loja A, loja B e loja C; 2016; 2028; 2190; 3200; 5810; 5910; 6432; 6512; lote 2 PAL 31775; lote 1 PAL 8100; lote 1 PAL 15833; lote 1 PAL 40993 - necessários à implantação do Corredor Transbrasil.	DECRETO MUNICIPAL No. 37431 de 15/07/2013	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 3900 - necessários à implantação do Corredor Transbrasil.	DECRETO MUNICIPAL No. 37431 de 15/07/2013	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 661; 801; 889; 893, s/nº (entre os nº 893 e 993); 993; 995; 1081A; 1081B; 1083C; 1083Fds aptos 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, 502, 601, 602, 701, 702, 801, 802, 901 e 1001 - necessários à implantação do Corredor Transbrasil.	DECRETO MUNICIPAL No. 37431 de 15/07/2013	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 1089; 1091; s/nº (entre os nº 1091 e 1711); 1211; 1227; 1815; 6023; 6023 loja A, loja B, aptos 101 e 102 - necessários à implantação do Corredor Transbrasil.	DECRETO MUNICIPAL No. 37431 de 15/07/2013	DESAPROPRIAÇÃO
Excluiu da relação de desapropriações do Decreto 16985 de 14/09/1998 o imóvel nº 8936.	DECRETO MUNICIPAL No. 38952 de 08/11/2013	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL
Imóvel registrado no 8º Ofício RJ sob a matrícula 196.830 - descrição da área no artigo 1º deste decreto.	DECRETO MUNICIPAL No. 38952 de 14/07/2014	DESAPROPRIAÇÃO
ATENÇÃO: imóvel nº 7.777 da relação constante do Decreto 35.888 de 11/07/2012	DECRETO MUNICIPAL No. 39901 de 31/03/2015	REVOGAÇÃO PARCIAL DO DISPOSITIVO LEGAL
Nºs 2251, 2269, 2321 e 2391 - DESAPROPRIAÇÃO TOTAL - Necessária a execução do Programa Minha Casa, Minha Vida	DECRETO MUNICIPAL No. 43094 de 03/05/2017	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs 21.353, 21.355, 21.371, 21.381, 21.393, 21.403, 21.411, 21.413, 21.425, 21.435, 21.461, 21.463, 21.673, 21.675, 21.679, 21.681, 21.685, 21.713, 21.729, 21.741, 21.753 e 21.769 - Necessária à implantação do Corredor Transbrasil	DECRETO MUNICIPAL No. 43253 de 29/05/2017	DESAPROPRIAÇÃO
Nºs 2451 e 2457 - DESAPROPRIAÇÃO TOTAL - Necessária a execução do Programa Minha Casa, Minha Vida	DECRETO MUNICIPAL No. 43293 de 07/06/2017	DESAPROPRIAÇÃO

Tombamentos » [Clique aqui para visualizar os Tombamentos encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
4365	DEFINITIVO	PROCESSO 1037-T-86	PRÉDIO DA FUNDAÇÃO OSWALDO CRUZ
8191	DEFINITIVO	DECRETO 13057	PAINEIS EM AFRESCO NA ENTRADA DA FABRICA CIPERAL
4365	PROVISÓRIO	PROCESSO E-18/001538/98	CAMPUS DA FUNDAÇÃO OSWALDO CRUZ
7208	PROVISÓRIO	DECRETO 26712	SOTREJO - Projeto de autoria dos irmãos Roberto.
n/a	PRESERVAÇÃO ARBÓREA	DECRETO 28789	União do corte - Espécimes vegetais de porte arbóreo constituído por três Adenodonta digitata - Bashi - Reserva SMAC nº 434/07. Cantão lateral de Av. Brasil (sentido Campo Grande Centro), Trem das Moedas, no bairro da Parada de Lucas
4365	PROVISÓRIO	DECRETO 10936	Pinhal de azulejos do Pavilhão de Corcos Arthur Riva da Fundação Oswaldo Cruz - Obra paisagística de autoria de Roberto Burle Marx.

Susceptibilidade

Baixa - Decreto 33524/2011

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 6371/1988 para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial I ou em Zona Residencial I.

Observar Lei 2.079/1992 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 136/2015 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

Reconhecimento

☐ Sim

☐ Não

Data

Largura

u



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

7.2 Croqui de Localização



11



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

7.3 FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL

	
Av. Brasil (vista do avaliando)	Av. Brasil (vista em frente ao avaliando)
	
Telhado	Escada e escritório
	
Vista do térreo	Vista do térreo

8. Diagnóstico do Mercado

No entorno do avaliando para venda de imóveis, o mercado apresenta um número de ofertas definido como média para uma demanda estimada atualmente como média baixa, tendo em vista a tendência de retração do mercado dados coletados do Fipzap (Anexo IV).

Ainda deve ser destacada a localização do imóvel avaliando, que é considerado um fator desvalorizante, próximo ao complexo da Maré (Favela da Maré). Em bairros vizinhos a quantidade de ofertas de bens similares é média e entendemos que o imóvel



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

possua uma absorção média para venda atualmente.

O padrão construtivo do avaliando é compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas de um modo geral parecidas à maior parte dos imóveis selecionadas na amostra.

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

9. Metodologia empregada

9.1 Método: Involutivo

O Método Involutivo identifica o valor de um bem, considerando o aproveitamento eficiente do imóvel, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante projeto hipotético do 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 avaliando.

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 à obtenção do índice fiscal de referência dos imóveis para expressar localização, com os

4



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

valores constantes no site da prefeitura do ano de 2017:

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

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

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 dos terrenos, em consonância com o objetivo de obter o máximo aproveitamento construtivo, foi adotado o método involutivo conforme preconiza o item 9.4 da Norma NBR 14653-2:2011.

Parâmetros para edificação:

Lote	(PAL) 12982
103	556,80
104	348,00
105	348,00
106	348,00
107	324,06
Área total	1924,86

Área total do terreno: **1.924,86 m²**

Índice de Aproveitamento do Terreno (IAT) – 4,0 (Conforme CI constante no laudo);

Área provável edificável = Área do terreno x IAT = 1.924,86 x 4 = 7.669,44;

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

Área Total Edificável = 7.669,44 x 0,70 = 5.389,60 m²;

Gabarito = 5 pavimentos = 5.389,60 / 5 = 1.197,92m²;

Decreto 116/2012

VI – afastamento frontal mínimo: três metros, podendo ser ocupado por áreas de estacionamento e de uso comum, ambas descobertas excetuam-se as Avenidas Brasil e Missões e a Rodovia Presidente Dutra cujo afastamento será de cinco metros.

§ 1º Nas edificações afastadas das divisas as áreas livres devem ser obedecidas em todos os pavimentos, qualquer que seja sua natureza.

§ 2º O afastamento frontal mínimo das edificações afastadas das divisas, obedecerá as seguintes condições:

I – quando a edificação tiver até cinco pavimentos, o afastamento será o exigido de acordo com o inciso VI do art. 12;

II – quando a edificação tiver mais que cinco pavimentos, será acrescido ao afastamento estabelecido um metro para cada dois pavimentos.

§ 3º As edificações não afastadas das divisas deverão manter, em todos os pavimentos, afastamento mínimo em relação a uma das divisas laterais do lote de dois metros e meio ou correspondente a um quinto da altura da edificação, prevalecendo a maior dimensão entre as duas, podendo neste afastamento ser edificado acesso ou rampas descobertas, destinadas a circulação de veículos.

4



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

Optou-se por avaliar os terrenos em conjunto, pois o decreto 116/2012 impõe afastamento lateral de 2,5m ou correspondente a um quinto da altura da edificação, prevalecendo a maior dimensão entre as duas, o que acertaria uma perda maior se cada terreno fosse avaliado de forma separada. Assim, foi auferido o afastamento frontal de 5 metros e o lateral 3,6 metros (um quinto da altura) de acordo com o decreto, com a taxa de aproveitamento de 70% não foi possível atingir a ocupação máxima do terreno. A área máxima de ocupação do terreno será de 1074,11m² (55,80%). Segundo o item 6 da CI do imóvel deve prevalecer a legislação mais restritiva.

Como trata-se da zona industrial 1 (Conforme CI constante no laudo), o projeto será de uma edificação comercial composta por lojas. Croqui do projeto da edificação (Anexo III).

O projeto hipotético da construção contará com cinco pavimentos mais um pilotis, dos quais: Pavimento térreo – será ocupado por garagem e área de acesso as unidades com uma área construída de 1.074,11m².

Cinco Pavimentos tipo– 03 unidades por andar, cada um com 304,33 m²; totalizando na área útil por pavimento de (4 x 912,99 m²), sendo a área total constante por pavimento de 1.074,11 m².

Totalizando 15 unidades de 304,33 m².

9.1.2 Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Avaliação de Lojas:

Período de pesquisa: de 04/09/2017 a 07/11/2017.

4



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

AMOSTRA DE LOJAS

ELEMENTO 1		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Gérson Ferreira, nº245 (Ramos)
	Área(m²):	320
	Valor de Venda:	R\$ 2.500.000,00
	Vu:	R\$ 7.812,50
	Telefone:	(21) 3457-8400
	Contato:	VILA RIO
	Código:	VLI00001
ELEMENTO 2		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Flaminia (Penha Circular)
	Área(m²):	721
	Valor de Venda:	R\$ 1.000.000,00
	Vu:	R\$ 1.386,96
	Telefone:	(21) 2112-0500
	Contato:	BRASIL BROKERS - CACHAMBI
	Código:	Zap: IM014474355
ELEMENTO 3		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Barreiros, nº465 (Ramos)
	Área(m²):	576
	Valor de Venda:	R\$ 650.000,00
	Vu:	R\$ 1.128,47
	Telefone:	(21) 3082-1494
	Contato:	EAGLE SOLUTIONS ENGENHARIA
	Código:	Zap: IM111504575
ELEMENTO 4		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua da Farinha, próximo nº115 (Penha Circular)
	Área(m²):	50
	Valor de Venda:	R\$ 250.000,00
	Vu:	R\$ 5.000,00
	Telefone:	(21) 2101-1850
	Contato:	LRB IMOBILIARIA LTDA.
	Código:	Zap: IM113167135

11



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

ELEMENTO 5		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua do Arroz (Penha)
	Área(m²):	59
	Valor de Venda:	R\$ 247.000,00
	Vu:	R\$ 4.186,44
	Telefone:	(21) 2262-1340
	Contato:	JOÃO PAULO CARDOSO DA SILVA
	Código:	Zap: IM110171755
ELEMENTO 6		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Pereira Landim, nº54 (Ramos)
	Área(m²):	3500
	Valor de Venda:	R\$ 5.900.000,00
	Vu:	R\$ 1.685,71
	Telefone:	(21) 99399-5379
	Contato:	Lago Rio Imóveis
	Código:	VivaReal LRI 1204
ELEMENTO 7		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Luís Coutinho Cavalcanti, 300 (Guadalupe)
	Área(m²):	150
	Valor de Venda:	R\$ 750.000,00
	Vu:	R\$ 5.000,00
	Telefone:	(21) 2648-2140
	Contato:	Monica Fernandes Imóveis
	Código:	VivaReal C007
ELEMENTO 8		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua da Proclamação, 788 A (Bonsucesso)
	Área(m²):	400
	Valor de Venda:	R\$ 800.000,00
	Vu:	R\$ 2.000,00
	Telefone:	(21) 2303-1558
	Contato:	SERGIO CASTRO IMOVEIS
	Código:	Zap: IM18731535
ELEMENTO 9		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua da Proclamação, n 275
	Área(m²):	300
	Valor de Venda:	R\$ 1.000.000,00
	Vu:	3.333,33
	Telefone:	(21) 2270-6536
	Contato:	GUILHERME
	Código:	Zap: IM312786503

4



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

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Venda de lojas:

Para se alcançar o valor de mercado da unidade comercial com tratamento por fatores, contando com 9 (nove) elementos pesquisados e 7 (sete) foram utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2.

Número de Dados de mercado:

Lojas comerciais: 6 elementos efetivamente utilizados.

Elementos Amostrais:

Elemento	Localização	Valor de Venda	Área	Valor Unitário	V.C
1	Rua Gérson Ferreira, n° 245	2.500.000,00	350,00	7142,86	935,26
2	Rua Flaminia	1.000.000,00	721,00	1386,96	1.158,81
3	Rua Barreiros, n°465	650.000,00	576,00	1128,47	1.048,44
4	Rua da Farinha, n°115	250.000,00	50,00	5000,00	1.100,87
5	Rua do Arroz	247.000,00	59,00	4186,44	1.158,81
6	Rua Pereira Landim, n° 54	5.900.000,00	3500,00	1685,71	991,94
7	Rua Luís Coutinho Cavalcanti, n° 300	790.000,00	150,00	5266,67	847,57
8	Rua da Proclamação, 788 A	800.000,00	400,00	2000,00	1.241,56
9	Proclamação, n 275	1.000.000	300	3333,33	522,79
Avaliando	Av. Brasil, n°6288	-	304,33	-	556,20

Matriz dos Fatores:

Elemento	Localização	Valor de Venda	Área	Valor Unitário	V.C
1	Rua Gérson Ferreira	2.500.000,00	350	7142,86	935,26
2	Rua Flaminia	1.000.000,00	721	1386,96	1.158,81
3	Rua Barreiros, n°465	650.000,00	576	1128,47	1.048,44
6	Rua Pereira Landim, n° 54	5.900.000,00	3500	1685,71	991,94
7	Rua Luís Coutinho Cavalcanti, n°300	790.000,00	150	5266,67	847,57
8	Rua da Proclamação, 788 A	800.000,00	400	2000,00	1.241,56
9	Proclamação, n 275	1.000.000	300	3333,33	522,79
Avaliando	Av. Brasil, n°6288	-	304,33	-	556,20

Quadro matriz de homogeneização dos elementos:

	VU	FA	FT	FO	VU Homogenizado
1	R\$ 7.142,86	1,04	0,59	1,00	R\$ 4.398,97
2	R\$ 1.386,96	1,11	0,48	0,90	R\$ 667,34
3	R\$ 1.128,47	1,08	0,53	0,90	R\$ 583,52
6	R\$ 1.685,71	1,36	0,56	1,00	R\$ 1.282,68
7	R\$ 5.266,67	0,92	0,66	0,90	R\$ 2.847,26
8	R\$ 2.000,00	1,07	0,45	0,90	R\$ 863,41
9	R\$ 3.333,33	1,00	1,07	0,90	R\$ 3.183,90



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

Média =	1935,36
Desvio Padrão =	1460,12

Média =	1975,30
Desvio Padrão =	1497,72

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET:

Valor Crítico para 7 elementos: **1,80** Grau de Precisão:

Elementos extremos: Elemento 3 = R\$ 576,16m² e Elemento 1 = R\$ 4.288,73

$D_3/S = (1.975,30 - 583,53m) / 1.497,72 = 0,93 < 1,80$ o elemento permanece.

$D_1/S = (4.398,97 - 1.975,30) / 1.497,72 = 1,62 < 1,80$ o elemento permanece.

Limites de Confiança:

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

Tp tabelado da distribuição de Student para (n-1) = 6

Tp = 1,44

Portanto:

$$XMIN = 1.975,30 - \frac{(1.497,72 \times 1,44)}{2,646} = 1.160,13$$

$$XMAX = 1.975,30 + \frac{(1.497,72 \times 1,44)}{2,646} = 2.790,46$$

Amplitude: $2.790,46 - 1.160,13 = 1.630,33$

Considerando que o projeto Hipotético da loja possui uma área de 320,50 m² teremos:

$V_{loja} = \text{Valor médio X área}$

$V_{loja} = 1.975,30 \times 304,33$

$V_{loja} = 601.143,05$

$V_{loja} = 610.000,00$
(Seiscentos e dez mil reais)

* Conforme Item 7.7.1 da NBR 14653-1 em até ±1%. Neste caso o arredondamento foi de 0,01453%.

4



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

Receita Bruta de vendas:

VOLUME GERAL DE VENDAS			
Tipo	Quantidade	Unidade(R\$)	Apurado (R\$)
Loja	15	R\$ 610.000,00	R\$ 9.150.000,00
VGV =			R\$ 9.150.000,00

Custo de construção do projeto hipotético:

CUSTO DA CONSTRUÇÃO	
VALOR UNITÁRIO CUB SINDUSCON-RJ (CSL8-N) outubro2017	1.420,57
VALOR UNITÁRIO COM CUSTOS INDIRETOS (40%)	1.988,80
ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE(M²)	6.444,66
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO	12.817.126,92
OUTRAS DESPESAS	
Tributos (Cofins 3%;PIS 0,65%;I.R. 1,2%;Cont. Social 1,08%)	542.595,00
Despesas de Venda (7% VGV)	640.500,00
Despesas Administrativas (1% VGV)	91.500,00
TOTAL	1.274.595,00
TOTAL DAS DESPESAS	14.091.721,92
RETORNO BRUTO (VGV - DESPESAS)	- 4.941.721,92
REM. DO INCORPORADOR (25% RETORNO BRUTO)	1.235.430,48
SALDO	- 3.706.291,44
MARGEM DE RISCO (15% DO SALDO)	555.943,72
VALOR DO TERRENO	- 3.160.347,72

* Valor unitário CUB SINDUSCON-RJ (Anexo V).

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

$V_t = - 3.100.000,00$
(Três milhão e cem mil reais negativos)

* Conforme Item 7.7.1 da NBR 14653-1 em até $\pm 1\%$. Neste caso o arredondamento foi de 0,015982%.

h



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

9.1.3 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			8
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			I
*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.				

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Grau de Fundamentação: Grau I

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 do 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.

Grau de Precisão: $1.630,33 / 1.975,30 = 0,8211 = 82\%$

4



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

Observação: Apesar de o método Evolutivo ser o apropriado para avaliação deste imóvel, após intensa pesquisa no mercado imobiliário e elaboração dos cálculos foi constatado que esse método mostrou-se inviável economicamente. As principais causas deve-se a deficiência de dados semelhantes na área do avaliando e a sua proximidade à comunidade da Maré. Após essa avaliação, foi empregado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

9.2 Método: Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

A metodologia para efetuar o cálculo foi o tratamento dos dados utilizou modelos de regressão linear múltipla obtido no software INFER 32 com uma variável dependente: valor de venda (Vu ajustado) e duas variáveis independentes: área e valor referencial – comercial (Vc) para cada imóvel foi coletado da planta de valores da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro.

Optou-se por avaliar os lotes em conjunto, pois quatro deles estão agrupados na construção do galpão e um funciona como estacionamento da empresa que aluga o mesmo.

9.2.1 Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 04/09/2017 a 22/11/2017.



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

AMOSTRA DE GALPÕES

ELEMENTO 1		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Aracati, n 12
	Área(m²):	1450
	Valor de Venda:	R\$ 1.700.000,00
	Vu:	R\$ 1.172,41
	Telefone:	(21) 99971-9780
	Contato:	JOSÉ ROBERTO CARMANHÃES
	Código:	Zap: IM113406995
ELEMENTO 2		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua João Pizarro, próx. n 186
	Área(m²):	1.700
	Valor de Venda:	R\$ 3.200.000,00
	Vu:	R\$ 1.882,35
	Telefone:	(21) 2112-3656
	Contato:	BRASIL BROKERS - ILHA DO GOVERNADOR
	Código:	Zap: IM013635463
ELEMENTO 3		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Guilherme Frota, n 251
	Área(m²):	1600
	Valor de Venda:	R\$ 1.800.000,00
	Vu:	R\$ 1.125,00
	Telefone:	(21) 96492-0645
	Contato:	JMB MORAES ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS
	Código:	Zap: IM113531092
ELEMENTO 4		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Avenida Almirante Frontin, próx n 186
	Área(m²):	950
	Valor de Venda:	R\$ 2.490.000,00
	Vu:	R\$ 2.621,05
	Telefone:	(21) 3736-7000
	Contato:	MAREJO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA
	Código:	Zap: IM06689727
ELEMENTO 5		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Guilherme Frota n 235
	Área(m²):	637
	Valor de Venda:	R\$ 1.800.000,00
	Vu:	R\$ 2.825,75
	Telefone:	(21) 2217-9700
	Contato:	NOVO MUNDO ADMINISTRADORA
	Código:	Zap: IM012282607

11



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

ELEMENTO 6		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Dona Emília, n 149, Inhauma
	Área(m²):	1800
	Valor de Venda:	R\$ 3.000.000,00
	Vu:	R\$ 1.666,67
	Telefone:	(21) 99743-4960
	Contato:	DOMUS DEI IMOVEIS
	Código:	Zap: IM010362194
ELEMENTO 7		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Avenida Brasil, n 2.532
	Área(m²):	4000
	Valor de Venda:	R\$ 5.500.000,00
	Vu:	R\$ 1.375,00
	Telefone:	(21) 2212-4252
	Contato:	TRADICY TAUNAY IMOBILIÁRIA
	Código:	Zap: IM013292632
ELEMENTO 8		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Iguaperiba, n 500, Braz de Pina
	Área(m²):	3300
	Valor de Venda:	R\$ 5.950.000,00
	Vu:	1.803,03
	Telefone:	(21) 99265-6446
	Contato:	ECL IMÓVEIS
	Código:	Zap: IM013410611
ELEMENTO 9		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Capitão Abdala Chama
	Área(m²):	2205
	Valor de Venda:	R\$ 1.100.000,00
	Vu:	498,87
	Telefone:	(21) 2303-1531
	Contato:	SERGIO CASTRO - CASA DE LARANJEIRAS
	Código:	Zap: IM013034781
ELEMENTO 10		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Avenida Guilherme Maxwell, n 103
	Área(m²):	3250
	Valor de Venda:	R\$ 2.500.000,00
	Vu:	R\$ 769,23
	Telefone:	(21) 2253-9945
	Contato:	GILBERTO & MARCOS ASSOCIADOS
	Código:	Zap: IM113741293

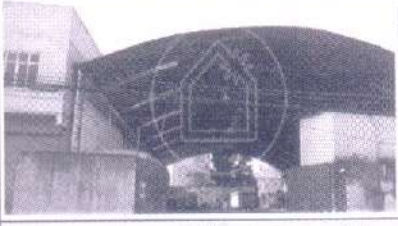


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ELEMENTO 11		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Avenida Guilherme Maxwell, n 85
	Área(m²):	6000
	Valor de Venda:	R\$ 7.500.000,00
	Vu:	R\$ 1.250,00
	Telefone:	(21) 2253-9945
	Contato:	GILBERTO & MARCOS ASSOCIADOS
	Código:	Zap: IM113740362
ELEMENTO 12		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Av. Brasil, n 1940
	Área(m²):	2070
	Valor de Venda:	R\$ 2.400.000,00
	Vu:	R\$ 1.159,42
	Telefone:	(21) 4126-5292
	Contato:	Amorim Imoveis (Glória Costa)
	Código:	
ELEMENTO 13		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua do Alho
	Área(m²):	2200
	Valor de Venda:	R\$ 2.500.000,00
	Vu:	1.136,36
	Telefone:	(21) 2232-718
	Contato:	SEMIL IMOVEIS
	Código:	Zap: IM113316897
ELEMENTO 14		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua da Proclamação, n 275
	Área(m²):	300
	Valor de Venda:	R\$ 1.000.000,00
	Vu:	3.333,33
	Telefone:	(21) 2270-6536
	Contato:	GUILHERME
	Código:	Zap: IM312786503
ELEMENTO 15		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua Castro Tavares, n 59
	Área(m²):	1000
	Valor de Venda:	R\$ 2.000.000,00
	Vu:	2.000,00
	Telefone:	(21) 2507-4006
	Contato:	SEMIL IMOVEIS
	Código:	Zap: IM113848043



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 16		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua Teixeira Ribeiro, n 65
	Área(m²):	1716
	Valor de Venda:	R\$ 2.500.000,00
	Vu:	1.456,88
	Telefone:	(21) 2112-0500
	Contato:	BRASIL BROKERS - CACHAMBI
	Código:	Zap: IM014474534
ELEMENTO 17		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua Sete de Março
	Área(m²):	1000
	Valor de Venda:	R\$ 980.000,00
	Vu:	980,00
	Telefone:	(21) 3559-6700
	Contato:	NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIARIA - MEIER
	Código:	Zap: IM011249250
ELEMENTO 18		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua do Feijao, n 770
	Área(m²):	2142
	Valor de Venda:	R\$ 4.500.000,00
	Vu:	2.100,84
	Telefone:	(21) 2303-1558
	Contato:	SERGIO CASTRO IMOVEIS
	Código:	Zap: IM110478265

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Venda Galpões:

Número de Dados de mercado utilizados:

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

4



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

Elementos Amostrais:

Elemento	Endereço	Bairro	Área	Valor de Venda	Fo	Vu	Vc
1	Rua Aracati, n 12, Ramos	Bonsucesso	1450	R\$ 1.700.000,00	0,90	R\$ 1.055,17	882,84
2	Rua João Pizarro, próx. n 186	Ramos	1600	R\$ 3.200.000,00	0,90	R\$ 1.800,00	882,84
3	Rua Guilherme Frota, n 251	Bonsucesso	1600	R\$ 1.800.000,00	0,90	R\$ 1.012,50	723,40
4	Avenida Almirante Frontin, próx n 186	Ramos	950	R\$ 2.490.000,00	0,90	R\$ 2.358,95	723,40
5	Rua Guilherme Frota, n 235	Bonsucesso	637	R\$ 1.800.000,00	0,90	R\$ 2.543,17	723,40
6	Rua Dona Emilia, n 149	Inhauma	1800	R\$ 3.000.000,00	0,90	R\$ 1.500,00	882,84
7	Avenida Brasil, n 2.532	Manguinhos	4000	R\$ 5.500.000,00	0,90	R\$ 1.237,50	794,58
8	Rua Iguaçu, n 500	Bráz de Pina	3300	R\$ 5.950.000,00	0,90	R\$ 1.622,73	794,58
9	Rua Capitão Abdala Chama	Benfica	2205	R\$ 1.100.000,00	0,90	R\$ 448,98	971,15
10	Avenida Guilherme Maxwell, 103	Maré	3250	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 692,31	522,79
11	Avenida Guilherme Maxwell, n 85	Maré	6.000	R\$ 7.500.000,00	0,90	R\$ 1.125,00	522,79
12	Av Brasil, n 1940	Caju	2070	R\$ 2.400.000,00	0,90	R\$ 1.043,48	794,58
13	Rua do Alho	Penha Circular	2200	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 1.022,73	927,04
14	Proclamação, n 275	Bonsucesso	300	R\$ 1.000.000,00	0,90	R\$ 3.000,00	522,79
15	Rua Castro Tavares	Bonsucesso	1000	R\$ 2.000.000,00	0,90	R\$ 1.800,00	794,58
16	Rua Teixeira Ribeiro, 65	Ramos	1716	R\$ 2.500.000,00	0,90	R\$ 1.311,19	991,94
17	Rua Sete de Março	Maré	1000	R\$ 980.000,00	0,90	R\$ 882,00	639,01
18	Rua do Feijão, 770	Penha Circular	2142	R\$ 4.500.000,00	0,90	R\$ 1.890,76	1100,87
Avaliando	Avenida Brasil, n 6288	Maré	1924,86	-	-	-	556,20



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

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial

Data : 23/Nov/2017

Nome do Arquivo : C:\Users\lgia.passos\A.a Laudos gerais\Laudos em andamento\Avenida
Brasil 6288\A Finalizações\Amostras p involutivo\Brasil 14.11.IW3

Data de realização :

Engº Responsável :

Amostra

Nº Am.	Vu (ajustado)	Área	Vc	Conservação
1	1.055,17	1.450,00	882,84	Padrão inferior
2	1.800,00	1.600,00	882,84	Padrão médio
3	1.012,50	1.600,00	723,40	Padrão inferior
4	2.358,95	950,00	723,40	Padrão médio
5	2.543,17	637,00	723,40	Padrão inferior
6	1.500,00	1.800,00	882,84	Padrão superior
7	1.237,50	4.000,00	794,58	Padrão médio
8	1.622,73	3.300,00	794,58	Padrão médio
«9»	448,98	2.205,00	971,15	Padrão inferior
«10»	692,31	3.250,00	522,79	Padrão inferior
«11»	1.125,00	6.000,00	522,79	Padrão médio
12	1.043,48	2.070,00	794,58	Padrão médio
13	1.022,73	2.200,00	927,04	Padrão médio
«14»	3.000,00	300,00	522,79	Padrão médio
15	1.800,00	1.000,00	794,58	Padrão médio
«16»	1.311,19	1.716,00	991,94	Padrão médio
17	882,00	1.000,00	639,01	Padrão médio
«18»	1.890,76	2.142,00	1.100,87	Padrão médio

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• Vu (ajustado)

Variáveis Independentes :

• Área

• Vc

• Conservação

Classificação :

Padrão inferior = 1; Padrão médio = 2; Padrão superior = 3;



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

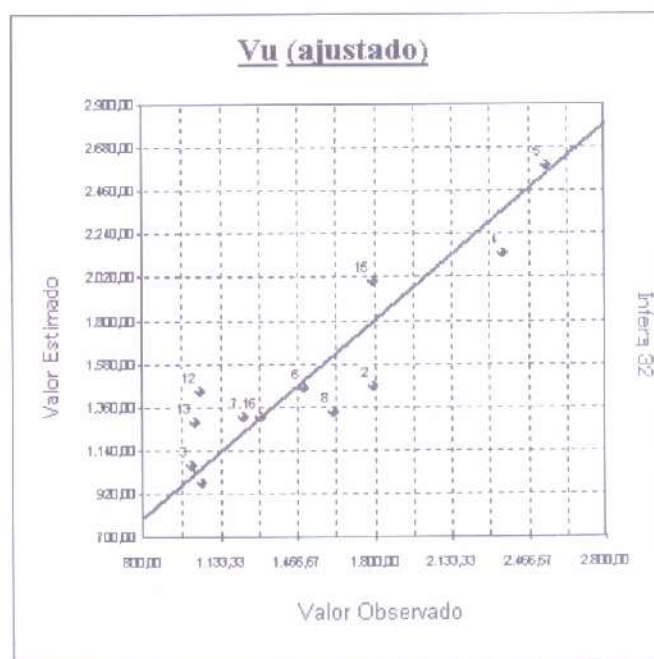
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 8
Desvio padrão da regressão : 255,6444

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vu (ajustado)	1525,62	521,3155	34,17%
$1/\text{Área}^2$	$5,8932 \times 10^{-7}$	$6,7319 \times 10^{-7}$	114,23%
Vc^2	$6,8974 \times 10^5$	$1,4653 \times 10^5$	21,24%
$1/\text{Conservação}^3$	0,3364	0,4009	119,18%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 12.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1712,4 + 7,3648 \times 10^8 / [\text{Área}]^2 - 5,9020 \times 10^{-4} \times [Vc]^2 - 635,38 / [\text{Conservação}]^3$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1712,4 + 7,3648 \times 10^8 / [\text{Área}]^2 - 5,9020 \times 10^{-4} \times [Vc]^2 - 635,38 / [\text{Conservação}]^3$$

4



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

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b1 = 7,3647 \times 10^{-8}$	$1,3909 \times 10^{-8}$	$5,4219 \times 10^{-8}$	$9,3076 \times 10^{-8}$
Vc	$b2 = -5,9020 \times 10^{-4}$	$6,0051 \times 10^{-4}$	$-1,4290 \times 10^{-3}$	$2,4860 \times 10^{-4}$
Conservação	$b3 = -635,3780$	220,4947	-943,3686	-327,3875

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9084
Valor t calculado : 6,144
Valor t tabelado (t crítico) : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8251
Coeficiente r^2 ajustado : 0,7595

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,4666 \times 10^{-5}$	3	$8,2221 \times 10^{-5}$	12,58
Residual	$5,2283 \times 10^{-5}$	8	65354,0654	
Total	$2,9894 \times 10^{-5}$	11	$2,7176 \times 10^{-5}$	

F Calculado : 12,58
F Tabelado : 4,066 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,21%

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(critico) = 1,1081

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	6,432	$2,0 \times 10^{-2}\%$	Sim
Vc	b2	-1,122	29%	Sim
Conservação	b3	-3,305	1,1%	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 (IBAPE/SP 2012).

4



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

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Vu (ajustado)	Erro/Desvio Padrão(*)
9	448,9800	-0,8719
10	692,3100	-1,1467
11	1125,0000	-1,4362
14	3000,0000	-31,3122
17	882,0000	-4,8758
18	1890,7600	3,1782

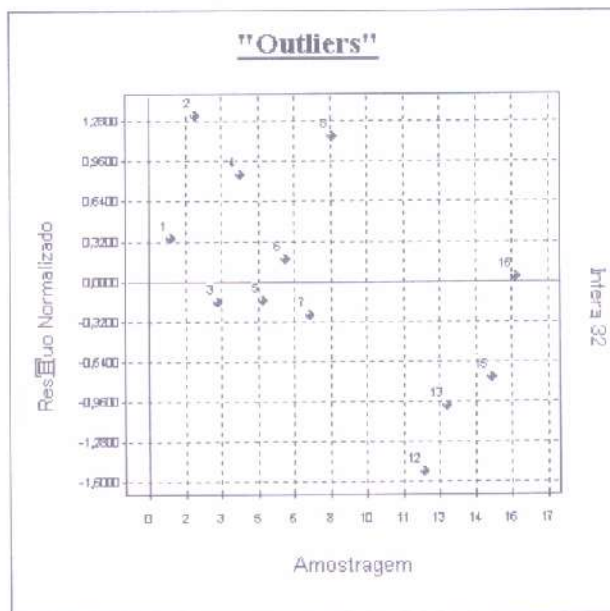
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	637,00	4.000,00	1.924,86
Vc	723,40	991,94	556,20
Conservação	Padrão inferior	Padrão superior	Padrão médio

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



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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 1.924,86
- Vc = 556,20
- Conservação . = Padrão médio

Estima-se Vu (ajustado) = 1.649,20

O modelo utilizado foi :

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1712,4 + 7,3648 \times 10^8 / [Área]^2 - 5,9020 \times 10^{-4} \times [Vc]^2 - 635,38 / [Conservação]^3$$

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

Mínimo : 1.277,04
Máximo : 2.021,37

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

Para uma Área de m² 1924,8599, teremos :
valor obtido = 3.174.482,88
valor mínimo = 2.458.120,02
valor máximo = 3.890.845,73

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	637,00	4.000,00	1.924,86	Dentro do intervalo	Aprovada
Vc	723,40	991,94	556,20	23,1% (ref. min.)	Aprovada
Conservação	Padrão inferior	Padrão superior	Padrão médio	Dentro do intervalo	Aprovada

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

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
Área	3.265,45	1.496,46	1.649,20	Dentro do intervalo
Vc	1.522,93	1.251,06	1.649,20	Dentro do intervalo
Conservação	1.093,25	1.705,09	1.649,20	Dentro do intervalo

u



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

Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Vc	Aprovada
Conservação	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% 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	Límite Inferior	Límite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	1.587,14	1.711,26	124,12	7,53
Vc	1.330,13	1.968,27	638,14	38,69
Conservação	1.584,09	1.714,32	130,23	7,90
E(Vu (ajustado))	1.133,43	2.164,97	1.031,54	62,55
Valor Estimado	1.277,04	2.021,37	744,33	45,13

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

10. Especificação da Avaliação

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

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

Grau de Precisão: $(2.021,37 - 1.277,04) / 1.649,20 = 0,4513$

Grau de Precisão: 45% - Grau II



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

10.2 Grau de Fundamentação:

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

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

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

4



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

Item	Descrição	Grau		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação			X
6	Nível de significância, a somatório do valor das duas caudas, máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)			X
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados			X
	PONTUAÇÃO TOTAL			9

Grau de Fundamentação: Grau I

11. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado para venda: $V_F = 3.174.482,88$

Ou em números redondos:

$V_F = 3.200.000,00$
(Três milhões e duzentos mil reais)

* Conforme Item 7.7.1 da NBR 14653-1 em até $\pm 1\%$. Neste caso o arredondamento foi de 0,0079741%.



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

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.

12. Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram observados fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho.

13. Profissionais Responsáveis

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 61 (sessenta e uma) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.


Ligia Ribeiro Passos

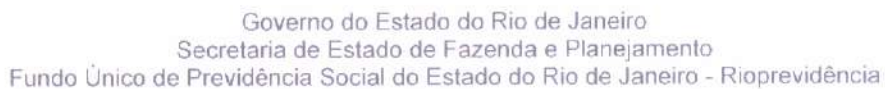
Engenheira – CREA-RJ – 2017122939
Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2017.

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



Amostras de lojas:

[illegible][illegible]



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

31/10/2017

ZAP Imóveis | Impressão de Ficha

Analizado em 31/10/2017
Código interno no ZAP: 8411184256

LRB
LUBRI MOLHARIA LTDA
(21) 2101-1850

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Plano	☐	☐	☐
Portas	☐	☐	☐
Ampliação	☐	☐	☐
Reformas	☐	☐	☐
Cocina	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐
Elétrica	☐	☐	☐
Acústica	☐	☐	☐
Área comum	☐	☐	☐
Outro	☐	☐	☐

Descrição: Loja com aproximadamente 50 m², próxima ao mercado São Estanislau. Loja com espaço para estacionamento. ATUALIZADO 07/10/2017.

Outras Características: Acessibilidade

Preço de venda
R\$ 250.000

Comercial/Industrial
Rua da Fátima
Praça Cruzes Rio de Janeiro - RJ

Características do imóvel
Área útil 50 m²
Valor do m² R\$ 5.000/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Plano	☐	☐	☐
Portas	☐	☐	☐
Ampliação	☐	☐	☐
Reformas	☐	☐	☐
Cocina	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐
Elétrica	☐	☐	☐
Acústica	☐	☐	☐
Área comum	☐	☐	☐
Outro	☐	☐	☐

Descrição: Oportunidade imobiliária localizada na Rua Bernardino Dias Antunes. Excelente ponto comercial! Comércio largo e grande movimentação de pedestres. Não precisa tempo e espaço logo sua visita. 11/10/17.

Características das Áreas Comuns: Estacionamento, Vidros

Preço de venda
R\$ 550.000

Comercial/Industrial
Rua Sarmiento
Parque Rio de Janeiro - RJ

Características do imóvel
Área útil 576 m²
Valor do m² R\$ 958/m²

Minhas avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Plano	☐	☐	☐
Portas	☐	☐	☐
Ampliação	☐	☐	☐
Reformas	☐	☐	☐
Cocina	☐	☐	☐
Banheiro	☐	☐	☐
Elétrica	☐	☐	☐
Acústica	☐	☐	☐
Área comum	☐	☐	☐
Outro	☐	☐	☐

Descrição: Oportunidade imobiliária localizada na Rua Bernardino Dias Antunes. Excelente ponto comercial! Comércio largo e grande movimentação de pedestres. Não precisa tempo e espaço logo sua visita. 11/10/17.

Características das Áreas Comuns: Estacionamento, Vidros

Anotações

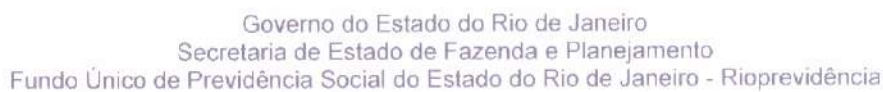
Outra de vista

Anotações

Outra de vista

Página 43 de 61

u



Actualizado em 12/04/2012
Endereço Internet do Zapp: BP1101131702



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

01/11/2017 Imóvel comercial na Rua Luís Cavalcanti Cavalcanti, 300, Guadalupe em Rio de Janeiro, por R\$ 790.000 - VitrineReal

MEUZU

Imóvel comercial à Venda, 150 m² por R\$ 790.000

Rua Luís Cavalcanti Cavalcanti, 300 - Guadalupe, Rio de Janeiro - RJ



PREÇO DE COMPRA
R\$ 790.000

TIPO DE IMÓVEL
Imóvel comercial

ÁREA
150m² (rs 5.266/m²)

9 banheiros

Oportunidade! Prédio Comercial Na Melhor Rua Do Bairro Em Guadalupe-Rio De Janeiro

Prédio Comercial de 3 pavimentos localizado na rua principal do bairro Guadalupe-Rio de Janeiro, com vários comércio ao redor, ponto de ônibus e estacionamento de pedestre. Prédio composto de 1º pavimento térreo, 1 sala e 1 banheiro, e mais 2 pavimentos com dois escritórios, 4 salas, cada sala com 1 banheiro, totalizando 1 sala, 2 salas e 2 banheiros. INTERESSE? LIGUE 11.854.12.450.

VitrineReal Imoveis

Imóvel comercial, imóvel comercial para alugar por R\$ 10.000

Imóvel comercial, imóvel comercial para alugar por R\$ 10.000

Muito interessante

<https://www.vitrineal.com.br/imovel/comercial-guadalupe-2017-10-17-17094/>

1/2

01/11/2017 ZAP Imóveis | Impressão de Fichas



Imóvel comercial em 01/11/2017
Código único no ZAP: 141871132

Preço de venda
R\$ 800.000

Comercial/Industrial

Rua Provençães Da

Bom Jardim, Rio de Janeiro - RJ

Características do imóvel

Vagas 18 vagas

Área útil 400 m²

Construído 1965

Valor do m² R\$ 2.000/m²



Descrição: Excelente local. Frente de rua, com aproximadamente 400m² de área útil, área ampla com dois pontos de acesso como garagem. Áreas adequadas em todo o imóvel, com elevador e sanitários, vestíbulo, cozinha.

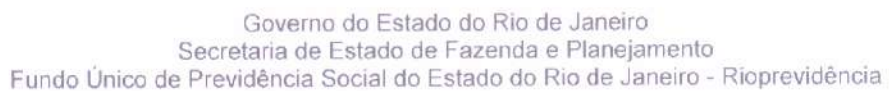


Anexações

Outra de vídeo

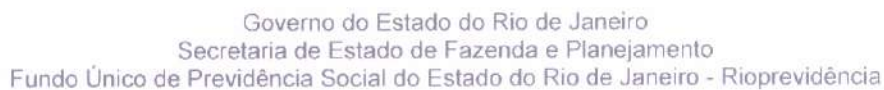
<https://www.zapimoveis.com.br/fichas/impressao/01/11/2017/141871132?tipoChave=imoveis.comercial-0>

1/1



http://www.zagrebopen.com/hf/championships/14/1443/1479900/other/innovis/cont/ab9

Downloaded from <http://ajphaphysocpharm.sagepub.com> at 108.186.95.72 on 09/09/14



www.jmbmoraes.com.br/contato/galpao-na-igreja-na-rua-251-bonsucesso/


JMB Moraes
 Administradora de Imóveis Ltda.

[Início](#)
[Sobre](#)
[Serviços](#)
[Nossas](#)
[Contato](#)


 Entre em contato conosco
(21) 2280-2842

[Entre em contato](#)

GALPÃO – RUA GUILHERME FROTA, 251, BONSUCESSO



Localização



Preço



Propriedade



• Galeria
 • Descrição
 • Detalhes
 • Galeria



Localização

081.000.000.00

VENCIER

GALPÃO

Rua Guilherme Frota, 251
Bonsucesso

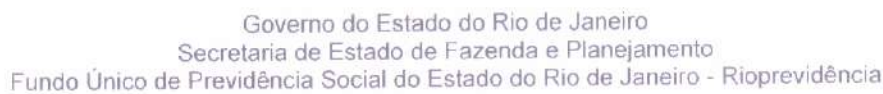
Descrição do Imóvel

Excelente galpão de 5.100 m² com escritórios, refeitório e sanitários.
Infraestrutura elétrica completa com tomadas e iluminação. Ideal para indústria, depósito, armazenagem, distribuição e logística.
Área toda com calçamento. Estrada para camêtas. A 2 km centro da Rio Brasil.

Outras informações

Localização



5344



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

[illegible]

01/12/2017

ZAP Imóveis | Imagem de Fala

ZAP Imóveis | Casa de Lado - Casas

(21) 2083-1531

Atualizado em 06/11/2017
Código único de acesso: 84013502272

Preço de venda
R\$ 1.100.000

Comercial/Industrial
Rua Quilômetro Abolição Clonias,
Bela Vista, Rio de Janeiro - RJ

Características do imóvel

Área total 2200 m²
Valor do m² R\$ 495/m²

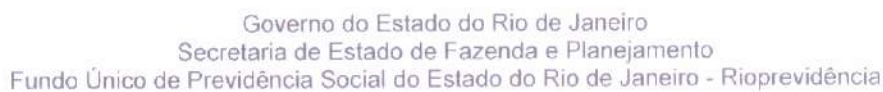
Melhores avaliações

	Bom	Regular	Ruim
Preço	☐	☐	☐
Imagem	☐	☐	☐
Atendimento	☐	☐	☐
Barraque	☐	☐	☐
Outros	☐	☐	☐
Logradouro	☐	☐	☐
Reforma	☐	☐	☐
Atendimento	☐	☐	☐
Outros	☐	☐	☐

Descrição: CDS 05707059, Localização industrial e estratégica dentro do Corredor Sul-Rio, com acesso rápido para o Aeroporto, rodovias, rede elétrica e saneamento. Estrada para camião. Deste galpão vendem com IPTU e documentação independente. Deste galpão industrial, logística, metalurgia, eletrônica e etc. Informações detalhadas até 06/11/2017 19:20:11

Associação

Associação



<https://www.cambridge.org/core/https://doi.org/10.1017/9781009000000.003>

doi:10.1371/journal.pone.0178462.g002



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

[illegible]

14/06/2017

ZAP Imóveis | Impressão de Ficha

NÚMERO ANÚNCIO

(21) 2322-718

Atualizado em 09/06/2017
Código Anúncio ZAP: 441318162

Preço de venda

R\$ 2.500.000

Comercial/Industrial

Rua do Abo

Paraná, Rio de Janeiro - RJ

Características do imóvel

Área útil 2000 m²

Valor do m² R\$ 1.250/m²

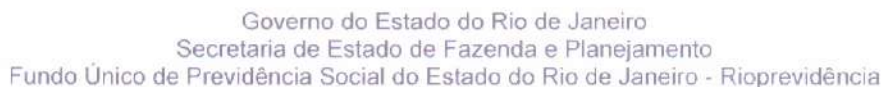
Mínimas avaliações

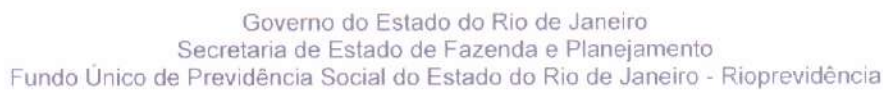
Fluxo	Porta	Região	Metragem
Entrada	☐	☐	☐
Armazém	☐	☐	☐
Serviço	☐	☐	☐
Cuadra	☐	☐	☐
Garagem	☐	☐	☐
Uso geral	☐	☐	☐
Área externa	☐	☐	☐
Outro	☐	☐	☐

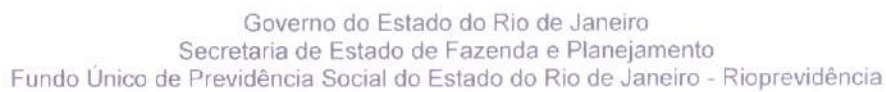
Descrição: PRIMA ALUGO / MEMO EXCELENTE GALVÃO COM 2000 M2, PE-
DRETO E LATERAIS, BOM ENTROADA PARA CAMINHÕES E CAMINHÃO, FACIL-
ACEDSO PARA APERSONA BRASILEIRA, EXCELENTE PARA ADMINISTRATIVA, GALVÃO
PARA FÁBRICA, VESTIÁRIOS, BANHEIROS, COZINHA, LABORATÓRIO, ETC.
Características das Áreas Externas: Cúpula, Urdido para Caminhões, Bom sistema d-
Água

Avaliação

Data de Valia: 09/06/2017

5[illegible]

[illegible]



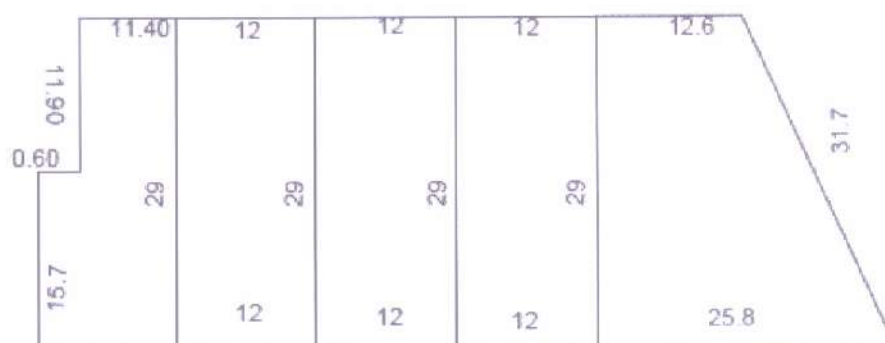


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

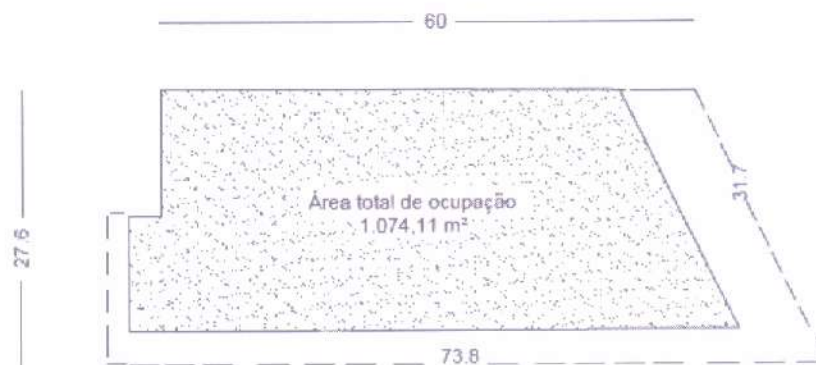
ANEXO III

Croqui do projeto hipotético:

Área após desapropriação:



Área máxima para ocupação:

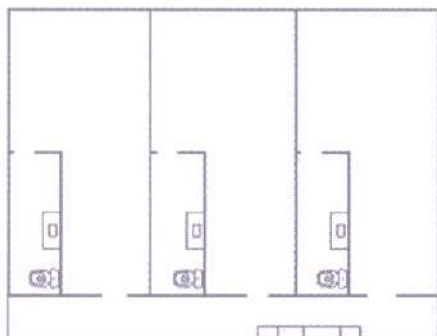
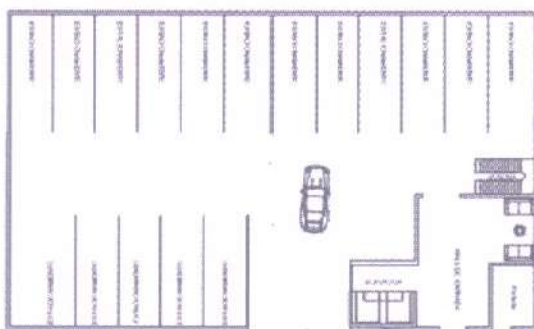
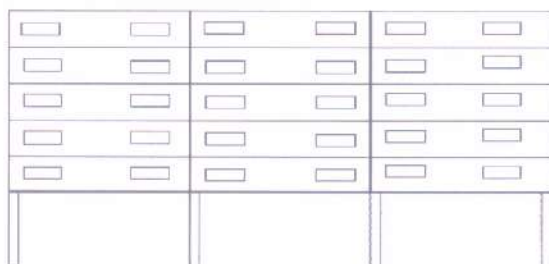


41



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

Croqui do projeto hipotético:



4



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

ANEXO IV

Preços de venda e locação de imóveis comerciais seguem em queda – 11/2016.

Investidor desses ativos teve rendimento médio de apenas 1,6% nos últimos 12 meses.

O **Índice FipeZap Comercial**, que acompanha o preço de venda e locação de salas e conjuntos comerciais de até 200 m², registrou nova queda em outubro.

Na comparação com setembro/2016, os preços de venda caíram em média 0,28% e os de locação recuaram 0,57%. Nos últimos 12 meses, os preços de venda e de locação caíram, respectivamente, 3,83% e 10,93%.

Se considerarmos a inflação de 7,87% no período (segundo o IPCA/IBGE), a queda real de preços atinge 17,43% nos alugueis e 10,85% no caso dos preços de imóveis comerciais à venda.

A comparação entre o investimento feito em imóveis comerciais e uma alternativa de menor risco (o CDI) mostra que desde 2015 o investidor em imóveis comerciais tem tido, em geral, perdas.

Nos doze meses encerrados em outubro/2016, enquanto o CDI rendeu 14,1%, os proprietários de saletas que estavam locadas tiveram um retorno médio de 1,6% (fruto da combinação entre o recebimento dos alugueis e da desvalorização de seus ativos).

Em outubro, o valor médio do m² anunciado das 4 cidades foi de R\$ 10.314 para venda e R\$ 44 para locação.

Apesar da queda recente, Rio de Janeiro ainda tem os maiores valores por m²: R\$ 11.817 e R\$ 48, respectivamente. Por outro lado, São Paulo registra a maior taxa de rentabilidade do aluguel, com retorno anualizado de 5,5%.

h

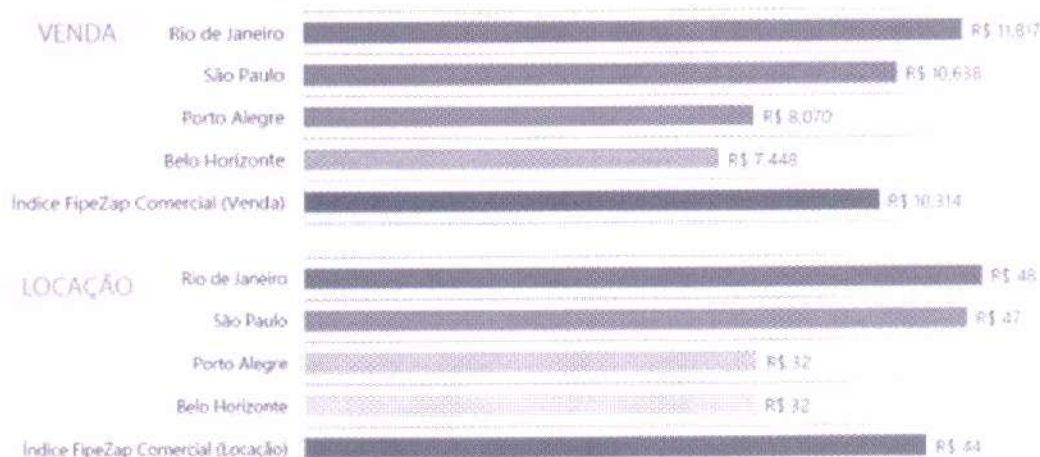


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Preço médio anunciado por cidade

fipezap

R\$/m² em outubro/16



Fonte: FipeZap

Rio de Janeiro

fipezap

Variação nos últimos 12 meses



Maiores e menores valores por bairro
R\$/m² em outubro/2016



Fonte: FipeZap





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



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	RS-B	1.269,25	0,24
R8 (Residência Multifamiliar)	Normal	RS-N	1.430,48	0,10
	Alto	RS-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
PI5 (Projeto de Interesse Social)	-	PI5	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	1.555,29	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 da construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: a) fundações, vistoriamentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático; b) elevador(m); 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.

44