

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE

RIOPREVIDÊNCIA

Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro.
Rua da Quitanda, nº 106 – Centro – Rio de Janeiro/ RJ.
CEP: 20.091-005

OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado para Compra & Venda e Locação de um prédio comercial localizado na Rua São João, nº 201, bairro Centro – Niterói /RJ. CEP: 24.020-147.

OS 006/2018 – AP 1656/18 – ABRIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO - FOLHA RESUMO

Nº da Solicitação: OS 006/2018 - Laudo nº AP 1656/18

SOLICITANTE: RIOPREVIDÊNCIA - Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro.

INTERESSADO: RIOPREVIDÊNCIA.

PROPRIETÁRIO: RIOPREVIDÊNCIA.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinação do Valor de Mercado para Compra & Venda e locação.

ENDEREÇO: RUA SÃO JOÃO, Nº 201 - CENTRO – NITERÓI /RJ. CEP: 24.020-147.

ÁREA DO TERRENO: 291,50m².

ÁREA CONSTRUÍDA: 577,44m².

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de dados de mercado; conforme NBR-14.653-2/ ABNT.

IMÓVEL: RUA SÃO JOÃO, Nº 201 – CENTRO, NITERÓI/ RJ.	
VALOR DE MERCADO PARA COMPRA & VENDA.	R\$ 2.135.000,00 (dois milhões cento e trinta cinco mil reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO MENSAL.	R\$ 11.880,00 (onze mil oitocentos e oitenta reais)

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ: Normal.

TRATAMENTO DOS DADOS: Estatística Inferencial.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III

DATA DA VISTORIA: 14/04/2018

PERIODO DA PESQUISA: ABRIL de 2018.

DADOS DO AVALIADOR: Senior Consultoria Avaliações e Estudos Técnicos Ltda. – CAU BR: 2896-7.

INFORMAÇÕES E DADOS RELEVANTES:

As análises desenvolveram-se de acordo com os critérios básicos estabelecidos pelas Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR-14.653-1/2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, apoiadas em nossa experiência profissional e na prática do mercado de mesmo segmento; objetivando a determinação dos Valores de Mercado para Compra & Venda e Locação do bem, conforme o determinado na NBR 14.653-1:

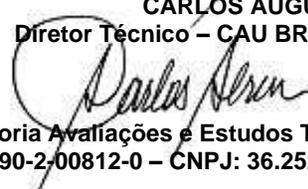
Este LAUDO DE AVALIAÇÃO, como toda inferência mercadológica, espelha uma dada conjuntura econômica, ficando suas conclusões subordinadas a ela, bem como, seus resultados finais. Assume-se que os elementos constantes da documentação estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis. As áreas adotadas se referem às constantes na documentação fornecida pelo contratante. Qualquer modificação futura das áreas adotadas poderá determinar alteração nos valores consignados nesse estudo.

O laudo de avaliação é um atestado das condições físicas e valores de um imóvel na data de sua avaliação, com prazo de validade determinado. Não foram feitas investigações específicas quanto a hipotecas, títulos e etc., estando o bem autônomo considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou comprometimentos.

Este laudo é um documento para uso restrito interno do contratante, conforme a finalidade da avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Rio de Janeiro, 18 de abril de 2018.


CARLOS AUGUSTO ABREU
 Diretor Técnico – CAU BR Nº: A13459-7


SENIOR Consultoria Avaliações e Estudos Técnicos Ltda
 CAU BR Nº: 2896-7 – CREA/RJ: 90-2-00812-0 – CNPJ: 36.252.344/0001-35

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OS 006/2018

1. SOLICITANTE:

RIOPREVIDÊNCIA - Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro.

2. INTERESSADO/PROPRIETÁRIO:

RIOPREVIDÊNCIA - Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro.

3. FINALIDADE DO LAUDO:

Possível desmobilização.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação do Valor de mercado para Compra & Venda e locação.

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Endereço: RUA SÃO JOÃO, Nº 201 - CENTRO – NITERÓI /RJ. CEP: 24.020-147.

3.1 – Tipo do bem: Prédio comercial com dois pavimentos.

3.2 – Descrição sumaria do bem: Trata-se de um prédio comercial com dois pavimentos, em mau estado geral de conservação, atualmente invadido e ocupado por estranhos, conforme verificado “in loco”. Posicionado na esquina das Ruas São João e Visconde de Sepetiba, conta com área de terreno total de 291,50m² com topografia plana e área construída total de 577,44m². Situa-se em via secundária da região, localizada no Bairro do Centro, área central do Município de Niterói / RJ.

Área construída: 577,44m² (conforme plantas fornecidas).

Área do terreno: 291,50m² (conforme plantas fornecidas).

3.3 – Ocupante do Imóvel: Encontra-se invadido com indícios de alguns moradores.

3.4 – Tipo de ocupação: Sem ocupação oficial.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus e comprometimentos. As áreas adotadas determinadas com base na documentação fornecida, em especial a matrícula do RGI e a planta de levantamento.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

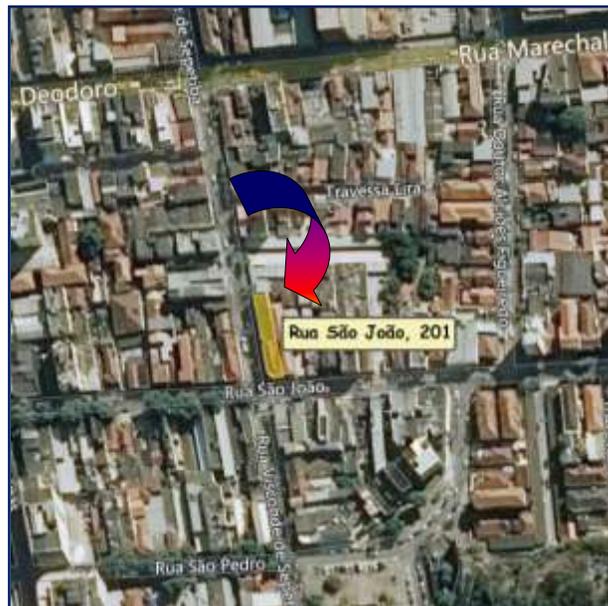
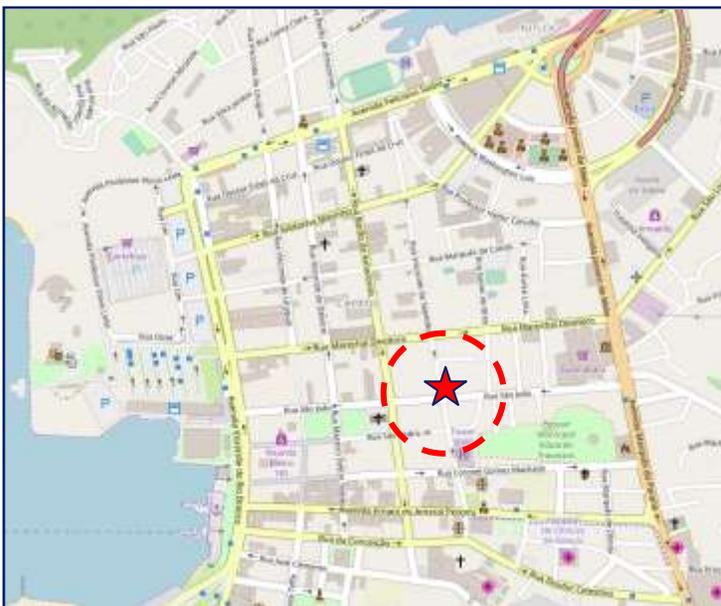
Data da Vistoria: 14 de abril de 2018, apenas externamente.

TITULARIDADE: Da propriedade recebemos a seguinte documentação:

IMÓVEL: RUA SÃO JOÃO, Nº 201 - CENTRO – NITERÓI /RJ. CEP: 24.020-147.	
MATRÍCULA DO RGI/ RJ.	INSCRIÇÃO MUNICIPAL
Nº 5552 do 18º Ofício do RGI – Niterói / RJ.	Não disponibilizada.

OBS: não nos foi fornecido o número da Inscrição Municipal do mesmo.





Localização

7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

A propriedade avalianda apresenta as seguintes características:

Do terreno:

Conforme a matrícula do RGI, temos:

“Rua São João, nº 201, esquina da Rua Visconde de Sepetiba, 1º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, compreendendo casa de dois pavimentos, de construção antiga, e o domínio útil do terreno de marinha lote nº 775, desmembrado do de nº 166, ocupando a esquina formada pela dita Rua Visconde de Sepetiba, medindo por esta rua 41,33m, pela primeira 7,23m, confrontando pelos demais lados com o lote nº 166-A de Antonio Gonçalves de Souza.”

O lote apresenta topografia totalmente plana, estando no mesmo indicado na planta fornecida e não citado na matrícula, conforme observado “in loco”.

Na mesma planta de levantamento observa-se pequena diferença entre as medidas reais levantadas em planta e as indicadas no RGI, fato comum na maioria dos levantamentos e checagens entre o real e o registrado.

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO	
ÁREA TOTAL (m²)	291,50



Detalhe da planta de situação

Das Construções e Benfeitorias:

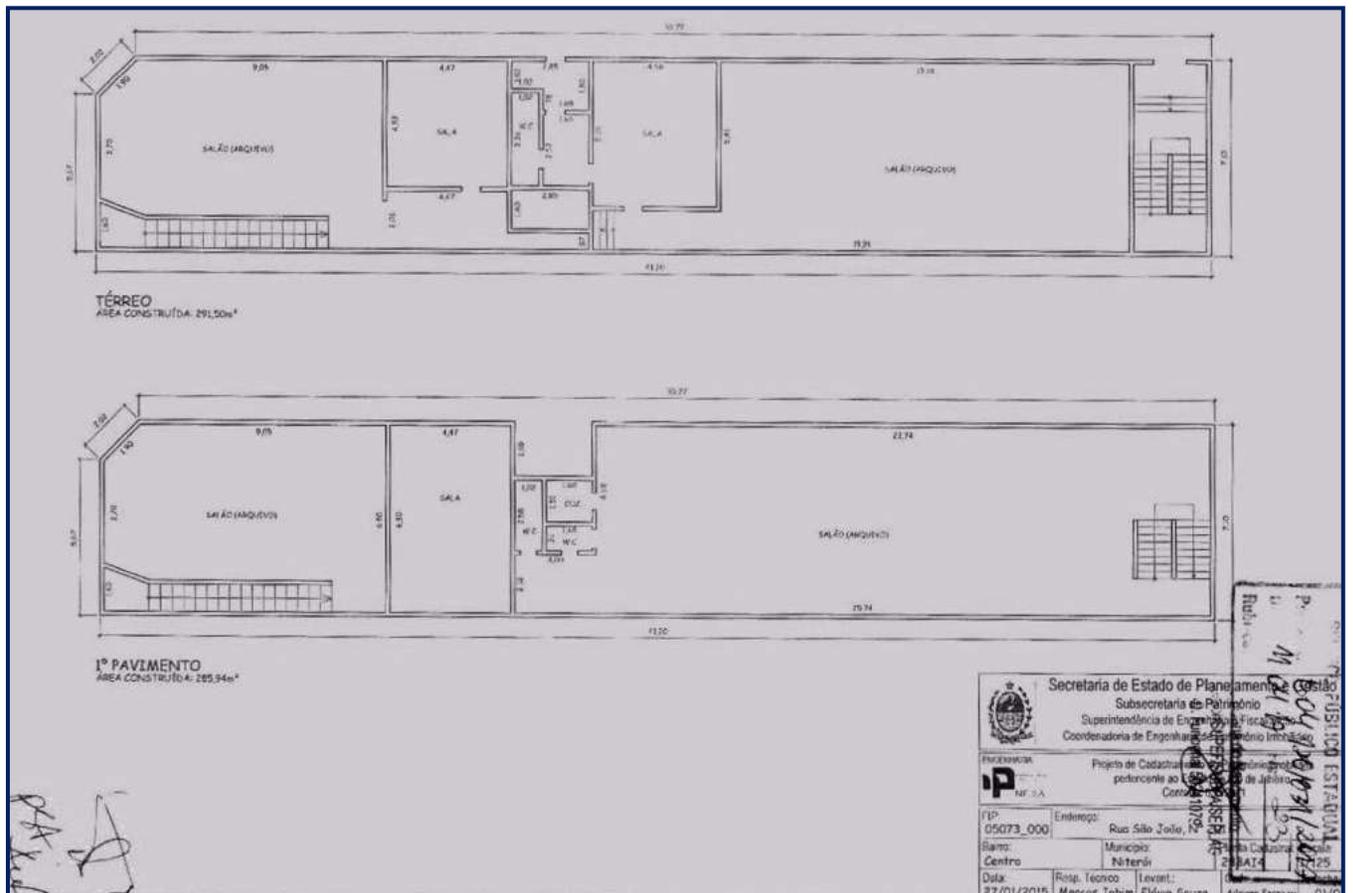
Trata-se de um prédio de padrão normal, com pavimento térreo de loja e depósitos, mais pavimento superior, atualmente desocupado oficialmente, porém apresenta arrombamento em uma de suas portas, notando-se a existência de dois colchões e alguns pertences que indicam sua invasão.

A propriedade se encontra em péssimo estado geral, necessitando de reparos gerais importantes, revisão das instalações hidráulicas e de esgotos, reinstalação da elétrica totalmente destruída, reforço na estrutura dos telhados, revisão dos telhados, reconstrução de parte do assoalho de madeira entre os dois níveis, reconstrução dos revestimentos destruídos e novo emassamento e pintura das alvenarias.

Estrutura de concreto armado, alvenarias em tijolos cerâmicos emassados e pintados, esquadrias em madeira e ferro, loja com piso em madeira entre os dois andares com estrutura em barrotes de madeira. Telhado com parte em telhas cerâmicas e parte em fibrocimento. Partes molhadas com pisos e revestimentos cerâmicos, louças sanitárias brancas, metais cromados.



QUADRO DE ÁREAS - CONSTRUÇÕES	
PAVIMENTO TÉRREO(m²)	291,50
PAVIMENTO SUPERIOR(m²)	285,94
ÁREA TOTAL (m²)	577,44



Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
 Subsecretaria de Patrimônio
 Superintendência de Engenharia e Fiscalização
 Coordenação de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Projeto de Cadastro e Avaliação Patrimonial
 referente ao Lote nº 55/304 - Rua Saens Peña, nº 304 - Tijuca - RJ

Fls. 05/100 ESTAB/04

Proj. 05073_000
 Ramo: Centro
 Data: 27/01/2015

Endereço: Rua São João, nº 304 - Tijuca - RJ
 Município: Niterói
 Resp. Técnico: Marcos Tobias Filho Souza
 Levant.: Flávia Souza
 Assinatura: Flávia Souza

Planta de Levantamento fornecida.

DO ZONEAMENTO E LEGISLAÇÃO INCIDENTE:

O Município de Niterói é dividido em cinco regiões de Planejamento, estando o Centro na região denominada Praias da Baía, Sub-região do Centro. O Plano Diretor de Niterói (Lei 1157/92) dividiu também o município em doze regiões administrativas: Leste; Norte I, II e III; Oceânica I e II; Pendotiba I e II; Praias da Baía I, II, III e IV. A denominada Região das Praias da Baía I é composta pelos bairros Centro, Ponta d'Areia, São Domingos, Morro do Estado, Fátima e Gragoatá.

Conforme a Lei Municipal nº 1.967 de 04/04/2002, a microrregião em análise encontra-se integrada à denominada ÁREA DE PRESERVAÇÃO DO AMBIENTE URBANO (APAU) cujas limitações são as que se seguem:

Seção I - Das Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU)

Art. 13. São as seguintes as Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) na Região das Praias da Baía, cujos limites encontram-se descritos no Anexo III e indicados no Mapa 4 do Anexo I desta lei: Centro, Ponta d'Areia e Gragoatá/São Domingos/Boa Viagem.

Art. 14. Os imóveis nas Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) podem ser classificados como:

I - imóveis de preservação: aqueles cujas fachadas e telhados, bem como características arquitetônicas, artísticas e ornamentais originais devem ser preservadas ou restauradas; ...

Subseção I - Da Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Centro

Art. 21. Para aprovação, deverão ser submetidos à análise do órgão municipal competente pelo Setor de Cultura, os seguintes projetos situados em Áreas de Preservação do Ambiente Urbano (APAU):

I - em imóveis de interesse de preservação e de preservação parcial: instalação de publicidade, desmembramento, remembramento, transformações de uso, reconstrução total ou parcial, recuperação, restauração, reconstituição ou reforma, pintura ou qualquer reparo de fachada, alterações internas, acréscimos e eliminação de muros divisórios;

II - em imóveis de renovação: instalação de publicidade, desmembramento, remembramento, transformações de uso, construção e reforma, sendo observados: características de volumetria, composição de fachada, ritmo de fenestração, materiais de revestimento de fachada, cobertura, esquadrias e guarnições, a fim de garantir a integração ao conjunto arquitetônico.

§ 1º As intervenções arquitetônicas nos imóveis de interesse de preservação deverão, obrigatoriamente, recompor a integridade arquitetônica de sua fachada e da porção da cobertura preservada.

§ 2º Os critérios para anúncios publicitários e procedimentos para licenciamentos seguirão regulamentação específica.

§ 3º Nos projetos arquitetônicos para imóveis de interesse de preservação e passíveis de renovação, deverão constar a especificação de acabamentos e a cor de todos os elementos visíveis externamente.

Art. 25. Na Área de Preservação do Ambiente Urbano (APAU) Centro, os imóveis classificam-se como:

I - imóveis de interesse de preservação: ...

k) Rua São João: 42, 51, 63, 65, 91, 95, 115, 121, 139, 143, 155/155-A, 167 (vila), 168, 169, 170, 171, 173, 179, 181, 187, 191, 193, **201**, 208, 211, 212, 218, 220, 222, 224, 225 e 227;

RESUMO DAS CONDICIONANTES EDILÍCIAS DO IMÓVEL.

O imóvel avaliando, nº 201 da Rua São João, encontra-se incluso na lista dos imóveis de interesse de preservação, ou seja, deverão ser mantidas suas características volumétricas e arquitetônicas – fachadas, telhados, ornamentos e demais especificidades que o caracterizam, podendo-se apenas modificar seu interior.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário de prédios e lojas comerciais na macrorregião do Centro de Niterói normalmente se mantém relativamente aquecido, principalmente nas vias comerciais de destaque macrorregional, função direta de uma demanda para pequenos e médios comerciantes, restaurantes e bares. Entretanto, como resultado do agravamento da crise econômica no país, o mercado imobiliário apresenta graves dificuldades de liquidez, tanto para venda como para locação, com significativo aumento do estoque disponível e baixíssima demanda.

No caso do prédio avaliando, por localizar-se em logradouro de média atratividade comercial e seu estado de conservação sofrível, necessitando de reparos importantes, acreditamos que o mesmo deverá apresentar baixa liquidez.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: BAIXA

a) liquidez:	BAIXA
b) desempenho de mercado:	RECESSIVO.
c) número de ofertas:	MÉDIO.
d) absorção pelo mercado:	DEMORADA.
e) público alvo para absorção do bem:	COMÉRCIO E RESTAURANTES.
f) facilitadores para negociação do bem:	VALOR DE MENOR MONTA.

9. METODOLOGIA EMPREGADA:

Considerando-se a atipicidade do terreno avaliando com diminuta área e pequenas dimensões, passaremos à análise do Valor de Mercado Potencial do Terreno à luz de seu potencial edílico e legislação local, bem como, pela comparação direta com outros terrenos em oferta na mesma macrorregião, adotando-se para tanto:

Método comparativo Direto de dados de mercado; conforme NBR-14.653-2 da ABNT: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

ESTATÍSTICA INFERENCIAL:

O tratamento desses foi baseado em processos de inferência estatística visando alcançar a convicção do valor. Este procedimento permite calcular estimativas não tendenciosas de valor, estabelecendo intervalos de confiança para as mesmas, além de submetê-las a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam ao nível de rigor desejado. A inferência estatística é processada pelo emprego de análise por regressão múltipla, onde se estabelece o modelo matemático que melhor explica a interação e o comportamento das variáveis formadoras de valor, qualitativas e quantitativas. O modelo econométrico utilizado para fins de estimação revela o peso com que cada variável participa na formação de valor.

Determinação do Valor de Compra & Venda do Imóvel pelo Método Comparativo Direto:

Período da pesquisa: abril/ 2018
 Número de dados de mercado utilizados:
 Tratamento de dados:

Referente ao anexo: V
 21 (vinte um) elementos.
 Referente ao anexo: VI

Como variáveis independentes explicativas de valor, consideradas para fins de estimação, temos as relacionadas a seguir, para o segmento analisando – lojas e prédios comerciais.

TERR: Variável quantitativa associada à área dos pavimentos térreos.
ATOT: Variável quantitativa associada à área total dos pavimentos.
LOCAL: Variável qualitativa associada à condição comercial de suas localizações, segundo a gradação abaixo:
 1=baixa concentração comercial, com uso predominantemente residencial;
 2=microrregião comercial com movimento médio de consumidores e/ou transeuntes.
 3=microrregião de alta concentração comercial com movimento alto de consumidores e/ou transeuntes.
PADCON: Variável qualitativa representada pela multiplicação das variáveis: Padrão x Conservação.
PADRÃO: Variável qualitativa representada pelo padrão construtivo do imóvel, conforme tabela:
 Padrão Normal Alto: 3 / Padrão Normal: 2/ Padrão Baixo: 1.
CONSERVAÇÃO: Variável qualitativa representada pelo estado de conservação do imóvel, conforme tabela:
 Ótimo/bom: 3 / Regular: 2 / Mau estado: 1.

Como variável dependente, ou explicada, considerada para fins de estimação, assume-se o preço unitário (VU) de cada observação de mercado, relativo à área total de cada terreno. Dentre os modelos testados para atender aos pressupostos básicos a serem observados em um modelo de regressão múltipla, considerou-se o modelo EXPONENCIAL como aquele que apresenta o maior coeficiente de correlação. Testadas as significâncias dos regressores dos diversos modelos ao nível máximo de 5,00%, com hipóteses nulas de não regressão, foi selecionada a equação que se segue:

$$VU=EXP\{7,848668-177429,4*TERR.^{-3}-1,259256E-07*ATOT^2+0,0260492*LOCAL^3+0,2989157*\ln(PADCON)\}$$

→ VALOR DE MERCADO PARA COMPRA & VENDA:

Para o imóvel avaliando, depois de testada a representatividade do modelo, aplicando-se a equação inferencial consignada, teremos os intervalos de variação no nível de confiança de 80%, em que estão contidos os valores mais prováveis do qual consignamos o preço de mercado do imóvel.

INTERVALO DE CONFIANÇA: UTILIZADOS OS 21 ELEMENTOS DA AMOSTRA

DADOS: TERR=291,5 ATOT=577,44 LOCAL=2 PADCON=2 (pad.=2; con.=1) .

Limite inferior	Estimativa calculada	Limite superior
R\$ 3.402,24/ m ² (-7,96%)	R\$ 3.696,36/ m ²	R\$ 4.015,90/ m ² (+8,65%)

Considerando que as principais variáveis formadoras do preço foram consideradas no tratamento estatístico, adotamos o valor relativo à média do Intervalo de Confiança, como se segue:

Valor de Compra & Venda: 577,44m ² x 3.696,36/m ² = R\$ 2.134.426,12	Valor Adotado: R\$ 2.135.000,00
---	--

Determinação do Valor de Locação do Imóvel pelo Método Comparativo Direto:

Período da pesquisa: abril/ 2018
Número de dados de mercado utilizados:
Tratamento de dados:

Referente ao anexo: V
20 (vinte) elementos.
Referente ao anexo: VI.

Como variáveis independentes explicativas de valor, consideradas para fins de estimação, temos as relacionadas a seguir, para o segmento analisando – lojas e prédios comerciais.

TERR: Variável quantitativa associada à área dos pavimentos térreos.
ATOT: Variável quantitativa associada à área total dos pavimentos.
LOCAL: Variável qualitativa associada à condição comercial de suas localizações, segundo a gradação abaixo:
 1=baixa concentração comercial, com uso predominantemente residencial;
 2=microrregião comercial com movimento médio de consumidores e/ou transeuntes.
 3=microrregião de alta concentração comercial com movimento alto de consumidores e/ou transeuntes.
PADCON: Variável qualitativa representada pela multiplicação das variáveis: Padrão x Conservação.
 PADRÃO: Variável qualitativa representada pelo padrão construtivo do imóvel, conforme tabela:
 Padrão Normal Alto: 3 / Padrão Normal: 2/ Padrão Baixo: 1.
 CONSERVAÇÃO: Variável qualitativa representada pelo estado de conservação do imóvel, conforme tabela:
 Ótimo/bom: 3 / Regular: 2 / Mau estado: 1.

Como variável dependente, ou explicada, considerada para fins de estimação, assume-se o preço unitário (VU) de cada observação de mercado, relativo à área total de cada terreno. Dentre os modelos testados para atender aos pressupostos básicos a serem observados em um modelo de regressão múltipla, considerou-se o modelo EXPONENCIAL como aquele que apresenta o maior coeficiente de correlação. Testadas as significâncias dos regressores dos diversos modelos ao nível máximo de 5,00%, com hipóteses nulas de não regressão, foi selecionada a equação que se segue:

$$VU = \text{EXP}\{0,2934559 + 1,905772E-03 * \text{TERR} + 9,188331 * \text{ATOT}^{-0,3} + 1,086232 * \ln(\text{LOCAL}) + 1,666745E-02 * \text{PADCON}^{1,8}\}$$

Para o imóvel avaliando, depois de testada a representatividade do modelo, aplicando-se a equação inferencial consignada, teremos os intervalos de variação no nível de confiança de 80%, em que estão contidos os valores mais prováveis do qual consignamos o preço de mercado do imóvel.

INTERVALO DE CONFIANÇA: UTILIZADOS OS 20 ELEMENTOS DA AMOSTRA

DADOS: TERR=291,5 ATOT=577,44 LOCAL=2 PADCON=2 (pad.=2; con.=1) .

Limite inferior	Estimativa calculada	Limite superior
R\$ 17,78/m ² (-13,54%)	R\$ 20,57/m ²	R\$ 23,79/m ² (+15,66%)

Considerando que as principais variáveis formadoras do preço foram consideradas no tratamento estatístico, adotamos o valor relativo à média do Intervalo de Confiança, como se segue:

Valor Locativo mensal do imóvel: 577,44m ² x 20,57/m ² = R\$ 11.877,12.	Valor Adotado: R\$ 11.880,00
--	-------------------------------------

A rentabilidade da locação estimada em nossa análise apresenta-se no entorno de 0,56% ao mês, coerente com as condições do mercado e do próprio imóvel em análise.



11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Método Comparativo Direto: graus II e III em todas as análises

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO CONFORME NBR/ABNT nº 14.653-2: de 03/03/2011					
TAB. 01 - Grau de Fundamentação:			ATINGIDO O GRAU II		
ITEM	DESCRIÇÃO	PONTOS	GRAU		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do avaliando	3	completa quanto todas as variáveis analisadas.	completa quanto as variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados utilizados	2	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	2	apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados, com fotos.	apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.	apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	3	não admitida.	admitida para apenas uma variável, desde que: A) as medidas das características do avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. B) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável.	admitida, desde que: A) as medidas das características do avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. B) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância máxima para a rejeição da hipótese nula de cada regressor. Teste Bicaudal.	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados.	3	1%	2%	5%
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		16	ITENS OBRIGATÓRIOS ATINGIDOS: TODOS		
TAB. 03 - Grau de Precisão:			ATINGIDO O GRAU III		
DESCRIÇÃO	PONTOS	GRAU			
		III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III	< 30%	30% - 50%	> 50%	

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Observadas às premissas contidas no presente laudo e, após minuciosa análise da propriedade objeto deste estudo, verificando-se o grau de concorrência do segmento ao qual se insere, compreendida a estrutura do mercado, conduta e desempenho de seus agentes, e considerando ainda, localização, posicionamento, área, padrão construtivo, estado de conservação e condições de reuso; AVALIAMOS a propriedade situada a Rua São João, nº 201– Centro, Município de Niterói/ RJ, como se segue:

IMÓVEL: RUA SÃO JOÃO, Nº 201 – CENTRO, NITERÓI/ RJ.	
VALOR DE MERCADO PARA COMPRA & VENDA.	R\$ 2.135.000,00 (dois milhões cento e trinta cinco mil reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO MENSAL.	R\$ 11.880,00 (onze mil oitocentos e oitenta reais)

13. RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus e comprometimentos. As áreas adotadas determinadas com base na documentação fornecida, em especial a matrícula do RGI e a planta de levantamento fornecida.

Ressaltamos, mais uma vez, que o imóvel encontra-se invadido, tendo sua porta arrombada.

14. PROFISSIONAL (IS) RESPONSÁVEL (IS)

Senior Consultoria Avaliações e Estudos Técnicos Ltda. – CAU BR Nº: 2896-7.
Carlos Augusto Abreu – Arquiteto – CAU BR Nº: A13459-7.

15. LOCAL E DATA – ENCERRAMENTO:

Este relatório constitui uma peça única, impressa em duas vias, com ONZE páginas numeradas e rubricadas, mais anexos, não devendo ser tomadas como definitivas suas considerações parciais.

Rio de Janeiro, 18 de abril de 2018.



SENIOR
Consultoria Avaliações e Estudos Técnicos Ltda
CAU BR Nº: 2896-7– CNPJ: 36.252.344/0001-35



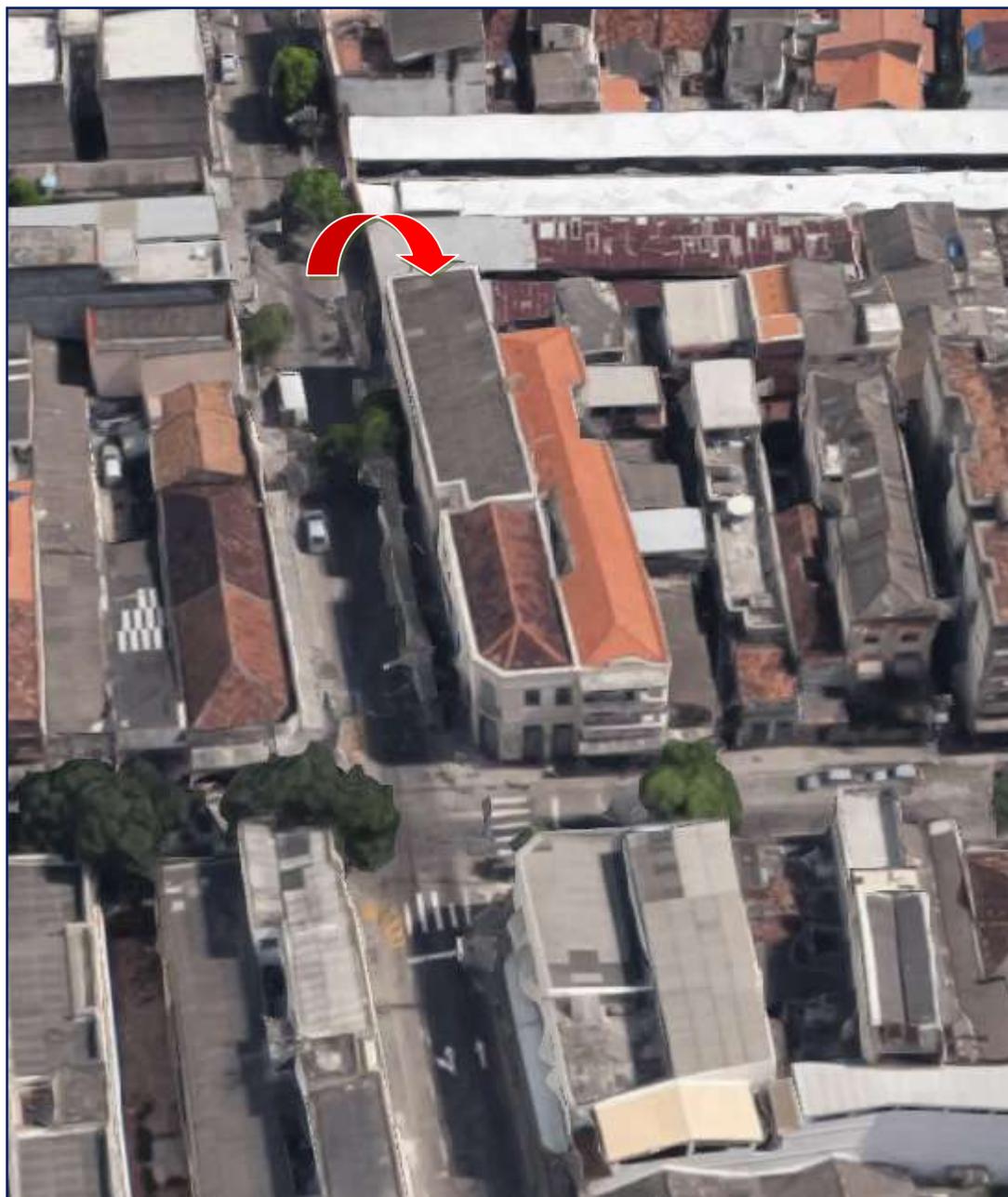
CARLOS AUGUSTO ABREU
Diretor Técnico – CAU BR Nº: A13459-7

16. ANEXOS:

- I – Documentação fotográfica do avaliando;
- II – Documentação utilizada no trabalho;
- III – RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;
- IV – Croquis de Localização da amostra e dos imóveis avaliando;
- V – Pesquisa de Mercado Venda;
- VI – Tratamento dos Dados Venda;
- VII – Pesquisa de Mercado Aluguel;



I – Documentação fotográfica do avaliando:



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Silva'.

Vista aérea.

S E N I O R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Almeida
Vistas do logradouro – Rua São João.



Vistas do Logradouro com imóvel em destaque – Rua Visconde de Sepetiba.

S E N I O R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Vistas do Imóvel.

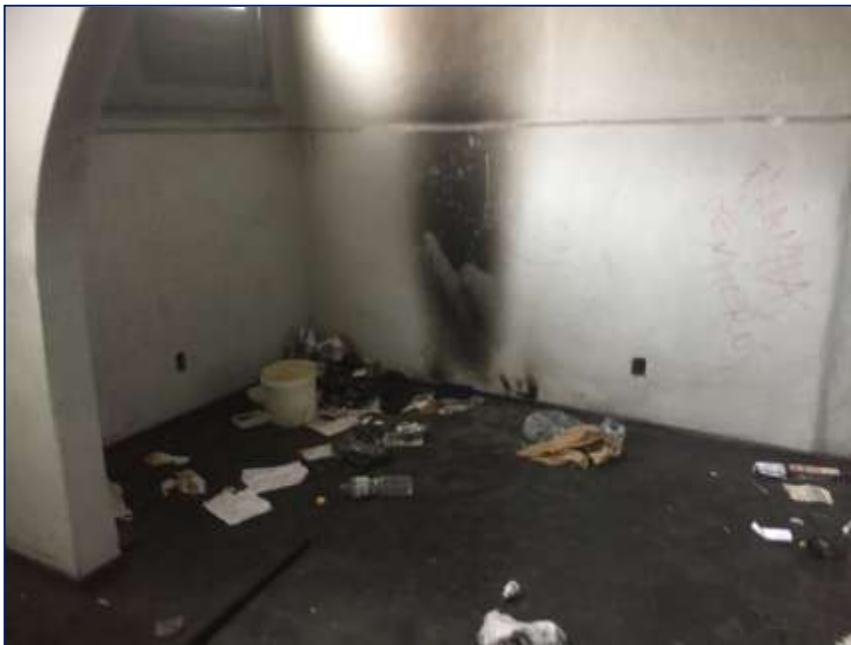
S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Vistas internas do Imóvel



Vistas internas do Imóvel.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Vistas internas do Imóvel.



Vistas internas do Imóvel.



Vistas internas do Imóvel.

S E N I O R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

II – Documentação utilizada no trabalho:

RGI:

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI

Raul Ferreira da Veiga Filho

Estabelecimento de Notas e Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição (parte do 1º e 2º sub-distritos)

Rua Luiz Leopoldo Fernandes Pólvora, 555 - S/207/208
Fone: 719-3855 - 620-9045 (Antiga Rua Barão de Amazonas)

COMISSÃO GERAL DA JUSTIÇA RJ
SELO DE FISCALIZAÇÃO
75043

CARTÓRIO DO 18º OFÍCIO DE NITERÓI

RAUL FERREIRA DA VEIGA FILHO Tabelião do 18º Ofício do Registro de Imóveis e Notas e Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição e parte do 6º sub-distrito do município e cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na forma da lei em...

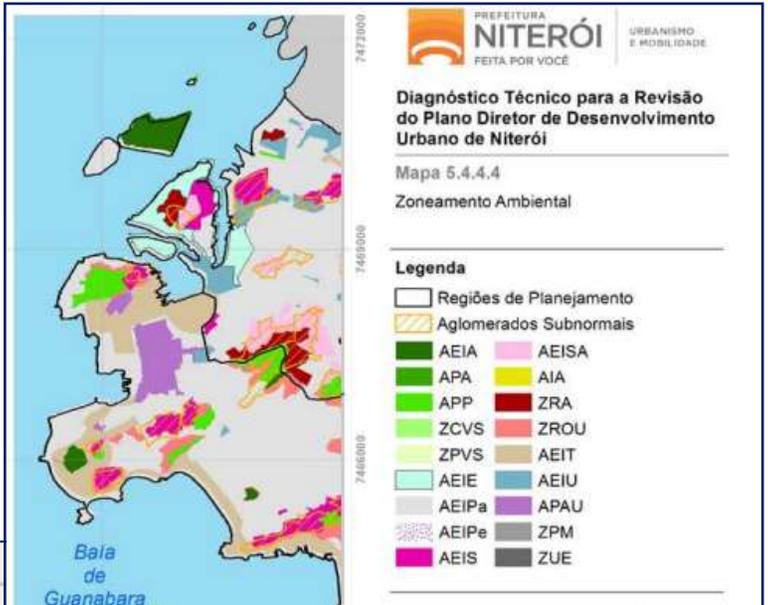
CERTIFICA que no livro 3-B, fls. 211, da matrícula nº 5552, de 17.08.37, consta o seguinte: REVISTA- Rua São João nº 201 (Armentos e na) esquina da rua Vinícius de Moraes, no 1º subdistrito do 18º distrito deste Município, compreendendo casa de dois pavimentos, de construção antiga, e o domínio útil do terreno de esquina lote nº 775, - deimetração de de nº 166, novamto a esquina formada pela dita Rua Vinícius de Moraes, resulto por esta v. nº 41, 3ª pela primeira vez, conferido ao senhor senhor João de Deus de Almeida nº 166-A de Antonio Gonçalves de Souza transmitido anteriormente Livro 3-B, fls. 10 nº 12.742 da 1ª Circunscrição. Proprietários: MANGEL SOARES RAMALHO, REGISTRO DE 1-5552;- 17/agosto/37. Transmitedores: MANGEL SOARES RAMALHO e a/ulher JUDITH CARDOSO RAMALHO, brasileiros, ele - funcionário público federal, ela do lar, residentes nesta cidade. Arquitecto: ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Escritura de compra e venda lavrada em 08.11.33 no 1º Ofício de Niterói, 1ª 31, fls. 160v4, apresentada por certidão de 21.10.79. Valor: 08147.500,00 (oito e quarenta e sete mil e quinhentos cruzados - moeda da época). O RGO AID: 5 VENDAS 134 25.

Niterói, 15 de Janeiro de 1980.

Raul Ferreira da Veiga Filho
O OFICIAL.

Serviço Público Escrival
Processo nº 104/12-1031/2017
Data 11/04/17
Folha 157 871065-1

Raul Ferreira da Veiga Filho
Tabelião do 18º Ofício do Registro de Imóveis
Matrícula 261826

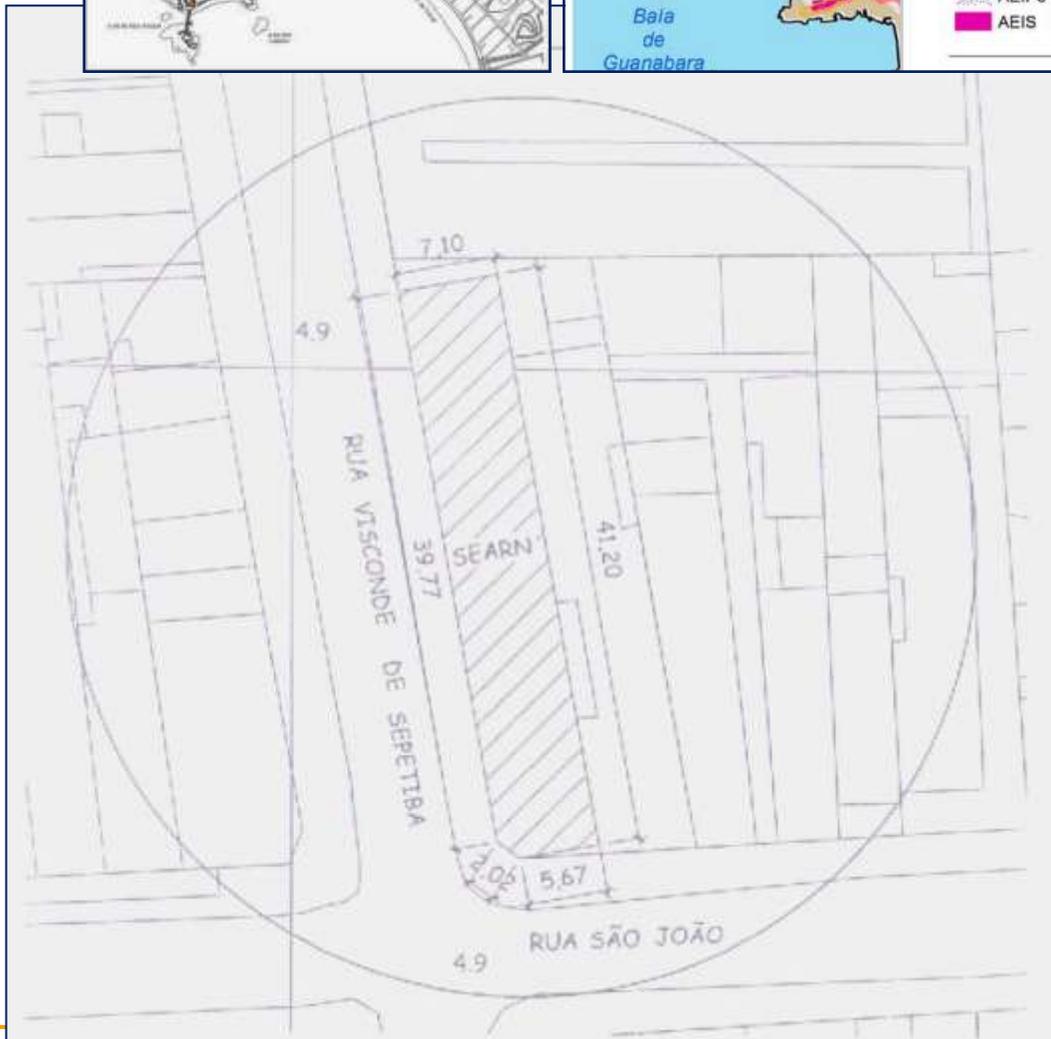


Diagnóstico Técnico para a Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Niterói

Mapa 5.4.4.4
Zoneamento Ambiental

Legenda

□	Regiões de Planejamento	□	AEISA
▨	Agglomerados Subnormais	▨	AIA
■	AEIA	■	ZRA
■	APA	■	ZROU
■	APP	■	AEIT
■	ZCVS	■	AEIU
■	ZPVS	■	APAU
■	AEIE	■	ZPM
■	AEIPa	■	ZUE
■	AEIPe		
■	AEIS		



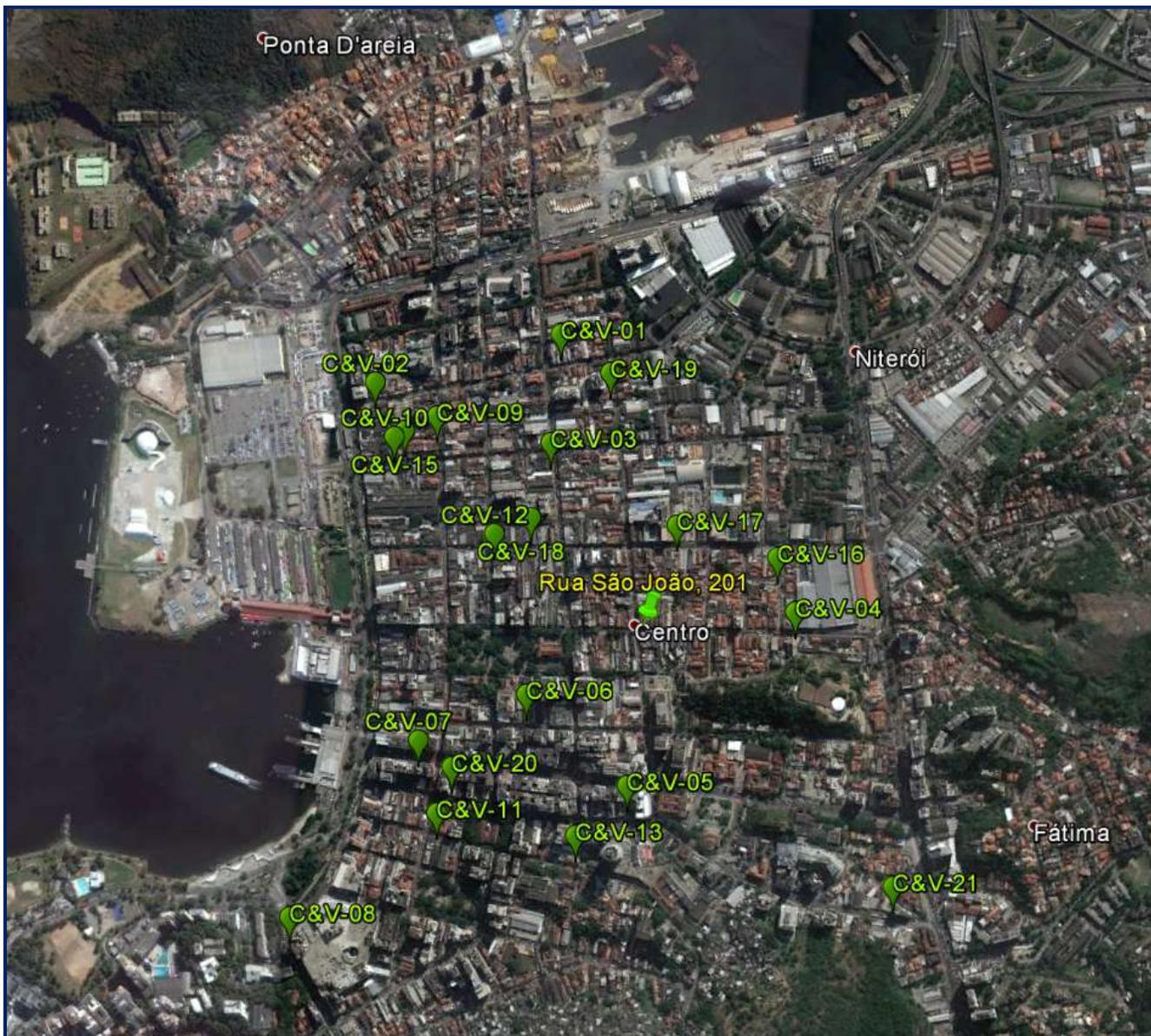
III – RRT – Registro de responsabilidade Técnica:

Anexado a seguir



IV – Croquis de localização das amostras e do avaliando:

➤ Método Comparativo Direto – Valor de Compra & Venda:



➤ Método Comparativo Direto – Valor de Locação:



S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

V – Pesquisa de Mercado:

➤ Compra & Venda - Método Comparativo Direto:

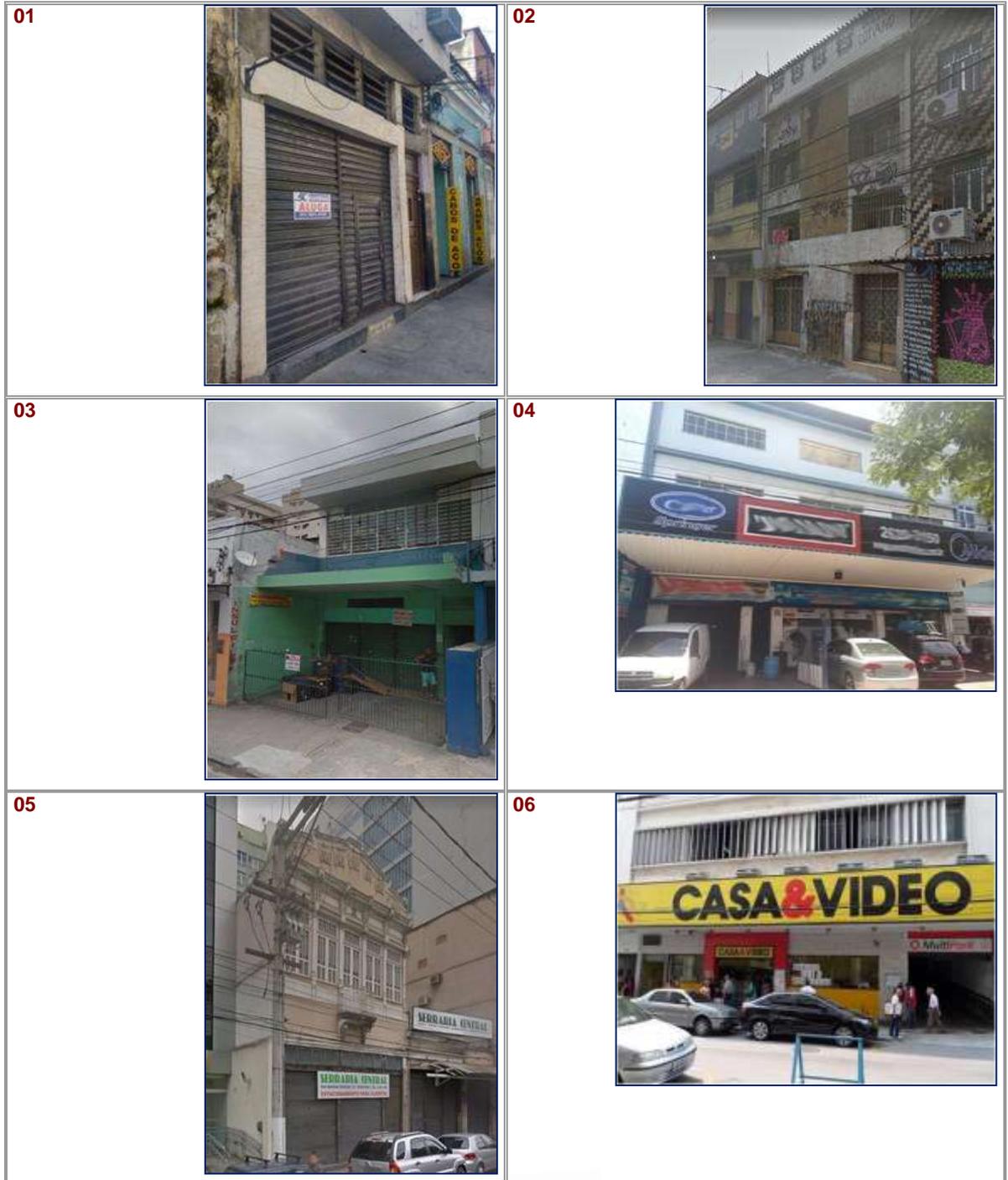
PESQUISA IMOBILIÁRIA DE COMPRA & VENDA DE LOJAS													PERÍODO: ABRIL 2018	
ITEM	ENDEREÇO	BAIRRO	TERR. (m2)	MEZ (m2)	PAV (m2)	Atot (m2)	VT R\$	VU (R\$/m²)	LOCAL	vaga	CONS	PAD	FONTE / ID	
1	RUA SALDANHA MARINHO, 161 - Padrão normal, necessita reparos importantes.	CENTRO	160,00	0,00	0,00	160,00	400000,00	2500,00	1	0	1	2	SINBOLO MÓVEIS Tel: 2621-4752	
2	RUA SALDANHA MARINHO, 18, 1ª QUADRA. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	86,00	83,00	83,00	252,00	820000,00	3253,97	2	0	2	2	PROPRETÁRIO - Rodrigo - Tel: (21) 7732-4086	
3	RUA BARÃO DO AMAZONAS, 320 - dois pavimentos. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	80,00	0,00	80,00	160,00	600000,00	3750,00	2	2	2	2	SHANTI MÓVEIS Tel: 3169-6168	
4	RUA SÃO JOÃO, 316. Prédio com loja mais aptº no pavimento superior, mais terraço (50% área).	CENTRO	212,00	0,00	316,00	530,00	2500000,00	4716,98	2	1	2	2	LOPES SELF IMOBILIÁRIA - Tel: 3505-0500	
5	RUA DA CONCEIÇÃO, 183/185 - Térreo Mas pavimento em parte. Padrão normal/baixo, mau	CENTRO	600,00	0,00	300,00	900,00	4350000,00	4833,33	3	0	1	1	ROMERO GARCIA MÓVEIS Tel: 97038-8223	
6	RUA CORONEL GOMES MACHADO, 115 - Atual Casa & Vídeo. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	1204,00	418,00	0,00	1622,00	9200000,00	5672,01	3	16	2	2	CORRETOR - Rosa Marques Tel: (21) 98637-2777	
7	AV ERNANI DO AMARAL PEIKOTO, 116, esq Visc. do Uruguai - loja. Padrão normal, bom estado.	CENTRO	170,00	170,00	40,00	380,00	3500000,00	9210,53	3	0	3	2	RGS NOVO NEGÓCIOS Tel: 98338-7200	
8	Av VISCONDE DO RIO BRANCO, 571/1 e 4/5 - loja junto ao Plaza Shopping. Padrão normal, regular	CENTRO	140,00	0,00	0,00	140,00	770000,00	5500,00	2	0	2	2	ANDRÉ LUIZ - corretor Tel: (021) 99912-3625	
9	Rua VISCONDE DO URUGUAI, 270 - 2 lojas + aptº superior. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	100,00	0,00	100,00	200,00	750000,00	3750,00	2	0	2	2	AMM MÓVEIS - Tel: 3620-0101	
10	RUA MARQUES DE CAXIAS, 23 - Prédio com loja + 4 andares. Padrão normal, bom estado.	CENTRO	100,00	0,00	400,00	500,00	2000000,00	4000,00	2	0	3	2	BRASILEBROKERS - Niterói Tel: (21)2716-9300	
11	RUA JOSÉ CLEMENTE, 68 - prédio. Padrão normal, bom estado.	CENTRO	140,00	85,00	130,00	355,00	3200000,00	9014,08	3	0	3	2	Rubens Cavalcanti - corretor - Tel: 99998-1346	
12	RUA VISCONDE DE ITABORAÍ, 385 - loja, antiga italiana. Padrão normal, bom estado.	CENTRO	105,00	0,00	0,00	105,00	650000,00	6190,48	3	0	3	2	FRANCISCO EGITO MÓVEIS - Tel: 2714-4464	
13	RUA EDUARDO LUIZ GOMES, 165, suplementar Rua Luiz L. F. Pinheiro. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	100,00	100,00	110,00	310,00	1600000,00	5161,29	2	1	2	2	BRASILEBROKERS - Niterói Tel: (21)2716-9300	
14	RUA BENJAMIM CONSTANT, 77 - esquina de Rua Rd Augusto Lamego, térrea. Padrão normal, regular	CENTRO	162,00	0,00	0,00	162,00	660000,00	4074,07	2	0	2	2	FRANCISCO EGITO MÓVEIS - Tel: 2714-4464	
15	RUA MARQUES DE CAXIAS, 33 - Loja térrea. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	105,00	0,00	0,00	105,00	800000,00	7619,05	3	0	2	2	NOSSA LOJA MÓVEIS Tel: 3619-3344	
16	RUA CONSUL FRANCISCO CRUZ, 24 - Prédio 2 pavimentos. Padrão normal, bom estado	CENTRO	250,00	0,00	250,00	500,00	2500000,00	5000,00	1	23	3	3	CORRETOR - LILIANE Tel: 996035707	
17	RUA MARECHAL DEODORO, 224 - Loja veículos com jirau. Padrão normal, bom estado.	CENTRO	365,00	35,00	0,00	400,00	2200000,00	5500,00	2	0	3	2	SPM INOVAÇÕES IMOBILIÁRIAS- Tel: 2703-1000	
18	RUA MARECHAL DEODORO, 123- Loja antiga de móveis. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	172,00	0,00	0,00	172,00	800000,00	4651,16	2	0	2	2	SYLVIA RUDNICKI SIPRES - Tel: 2621-0065	
19	RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 54 - loja + pavimento, mais quintal livre. Padrão normal, mau estado.	CENTRO	176,70	160,00	0,00	336,70	1200000,00	3564,00	1	1	1	2	LOPES SELF imobiliária - Tel: 3505-0500	
20	RUA DA CONCEIÇÃO, 55 - Loja térrea mais mezanino, ex restaurante. Padrão normal, regular	CENTRO	288,00	0,00	168,00	456,00	3300000,00	7236,84	3	0	2	2	Other Damas Imóveis Tel: (21) 3026-7958	
21	RUA DR. CELESTINO, 191 - loja térrea. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	170,00	0,00	0,00	170,00	1280000,00	7529,41	3	0	2	2	ITACO MÓVEIS Tel: 98925-7448	
A	RUA SÃO JOÃO, 201 - LOJA + PAVIMENTO.	CENTRO	291,50	0,00	285,94	577,44			2	0	1	2	AVALIANDO	



Item	Links
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-bairros-niteroi-160m2-venda-RS400000-id-68738839/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-niteroi-252m2-venda-RS820000-id-61229913/
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-niteroi-160m2-venda-RS600000-id-76503987/
4	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+industria+5-quartos+centro+niteroi+rj+636m2/ID-17809059/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=estados---sp-rj-mg&_zt=rts:v1
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-bairros-niteroi-600m2-venda-RS4350000-id-91466161/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-niteroi-1622m2-venda-RS9200000-id-92883299/
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-bairros-niteroi-380m2-venda-RS3500000-id-70981925/
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-bairros-niteroi-140m2-venda-RS770000-id-80663371/
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-bairros-niteroi-200m2-venda-RS750000-id-83917132/
10	https://brasilbrokers.com.br/predio/centro/niteroi/rj/512719?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral
11	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+niteroi+rj+355m2/ID-15370457/?utm_source=mitula&utm_medium=cpc&_zt=rts:v1#phone
12	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+centro+niteroi+rj+105m2/ID-18024169/?utm_source=mitula&utm_medium=cpc&_zt=rts:v1#phone
13	https://brasilbrokers.com.br/produto/predio/centro/niteroi/rj/495796?operacao=comercial&area=310&vaga=4&banheiro=4&preco=1600000
14	http://www.franciscoegito.com.br/imovel/loja-a-venda-centro-niteroi-rj/FE7340#/?list_id=dc60a571-06cf-4ac7-a2bd-2c3765b90a12-mqc0mkm8sujkqtbeu5kd7tho66&posicao=2
15	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-bairros-niteroi-105m2-venda-RS800000-id-51367936/
16	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+niteroi+rj+500m2/ID-16581803/?paginaoferta=2&_zt=rts:v1#phone
17	http://www.spinimoveis.com/imovel/excelento-loja-no-centro-de-niteroi/LO0024-SETV
18	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+centro+niteroi+rj+172m2/ID-10531039/?paginaoferta=1&_zt=rts:v1#phone
19	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+centro+niteroi+rj+337m2/ID-12595541/?paginaoferta=10&_zt=rts:v1#phone
20	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+centro+niteroi+rj+456m2/ID-17159415/?paginaoferta=11&_zt=rts:v1#phone
21	http://www.itacoaimoveis.com/imoveis/detalhes/imovel_id/494700/Ponto-Comercial-Comercio-para-Venda-em-Centro-Niteroi-RJ#bg-conteudo



• FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS



[Handwritten signature]

Fotos dos elementos amostrais.

07



08



09



10



11



12



Fotos dos elementos amostrais.

13



14



15



16



17



18



Fotos dos elementos amostrais.

19



20



21



Fotos dos elementos amostrais.

S E N I O R



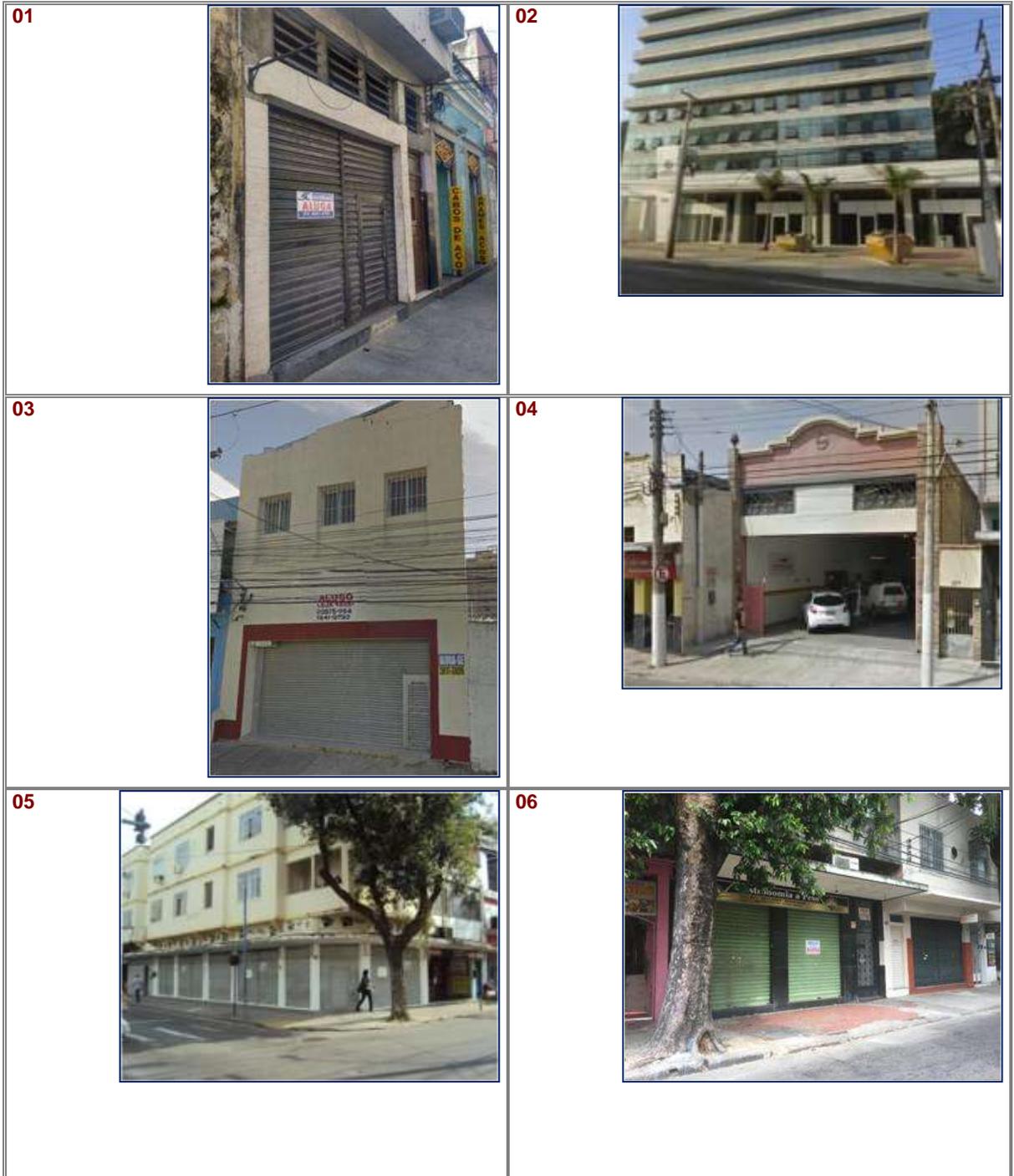
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

➤ **Locação - Método Comparativo Direto:**

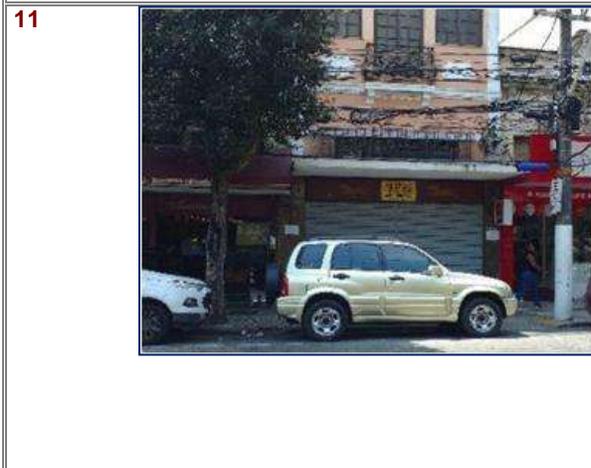
PESQUISA IMOBILIÁRIA DE LOCAÇÃO DE LOJAS													PERÍODO: ABRIL 2018	
ITEM	ENDEREÇO	BAIRRO	TERR. (m ²)	MEZ (m ²)	PAV (m ²)	Atot (m ²)	VT /m ²	VU (R\$/m ²)	LOCAL	vaga	CONS	PAD	FONTE/ID	
1	RUA SALDANHA MARRIHO, 161 - Padrão normal, mau estado.	CENTRO	160,00	0,00	0,00	160,00	2500,00	15,63	1	0	1	2	SMBOLO MÓVEIS Tel: 2621-4752	
2	RUA DR. CELESTINO, 122 - duas lojas juntas, prédio novo. Padrão normal/bom, no asso	CENTRO	98,00	98,00	0,00	196,00	6500,00	33,16	2	3	2	3	PH2 MOBILIÁRIA - Tel: 2719-6002	
3	RUA MARQUES DE CAXIAS, 157 - Terreo mais pavimento. Padrão normal, bom estado.	CENTRO	140,00	0,00	260,00	420,00	14000,00	33,33	2	0	3	2	MRM NEGÓCIOS MOBILIÁRIOS Tel: 3492-6999	
4	RUA MARECHAL DEODORO, 224 - Loja veículos com jarru. Padrão normal, bom estado.	CENTRO	365,00	35,00	0,00	400,00	15000,00	37,50	2	0	3	2	SPN INOVAÇÕES MOBILIÁRIAS - Tel: 2703-1000	
5	RUA VISCONDE DE SEPETIBA, 238LJ1, esquina Rua São João. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	101,00	0,00	0,00	101,00	5500,00	54,46	2	0	2	2	FERNANDO GUEDES MÓVEIS - Tel: 27176955	
6	RUA SÃO JOÃO, 164 - Loja térrea. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	59,00	0,00	0,00	59,00	3500,00	59,32	2	0	2	2	RBSAS HP MOBILIÁRIA - Tel: 2711-5344	
7	RUA MARQUES DE CAXIAS, 37 - Terreo mais 2 pavtos, 3ª parte descoberta. Padrão normal, mau	CENTRO	190,00	0,00	240,00	430,00	15000,00	34,88	3	0	1	2	MR FARO MÓVEIS MÓVEIS Tel: 2611-1866	
8	RUA DR. CELESTINO, 140 - loja térrea. Padrão normal, mau estado.	CENTRO	250,00	0,00	0,00	250,00	6000,00	24,00	2	0	1	2	COLUNA CONS MOBILIÁRIA - Tel: 26117900	
9	RUA MAL. DEODORO, 158 - loja + pavimento. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	100,00	0,00	100,00	200,00	4500,00	22,50	2	0	2	2	CORRETOR - Dameca - Tel: 979291421	
10	RUA DA CONCEIÇÃO, 165 - Térreo + 2 pavtos, ANTIGO BB. Padrão normal/bom, bom estado.	CENTRO	221,67	221,67	221,67	665,01	29000,00	43,61	3	0	3	3	PASSELI MÓVEIS - Tel: 27121717	
11	RUA DA CONCEIÇÃO, 63, ex cartório - térreo + 2 pavtos. Padrão normal/bom, bom estado.	CENTRO	126,00	0,00	262,00	328,00	19300,00	58,84	3	0	3	3	FIDUCIA MÓVEIS Tel: 990889141	
12	RUA DR FROES DA CRUZ, 140 - Loja + pavimento. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	200,00	0,00	206,00	400,00	4000,00	10,00	1	0	2	2	COLUNA CONS MOBILIÁRIA - Tel: 26117900	
13	RUA SÃO PEDRO, 181 - Prédio de três pavimentos, novo, ótimo estado	CENTRO	240,00	0,00	466,00	700,00	28000,00	40,00	2	0	3	3	GRUPO MÓVEIS Tel: 2303-1853	
14	RUA MARECHAL DEODORO, 27 - Terreo + sótão parcialmente descoberto (30%) Padrão normal,	CENTRO	100,00	0,00	20,10	120,10	3500,00	29,14	2	0	2	2	GRUPO MÓVEIS Tel: 2303-1853	
15	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 90 lojas, mais sobreloja. Padrão normal/bom, bom estado	CENTRO	420,00	406,00	0,00	826,00	70000,00	84,75	3	2	3	3	ACCIOLY GROUP MÓVEIS Tel: 3617-2854	
16	RUA MARECHAL DEODORO, 101 - Loja térrea. Padrão normal, bom estado.	CENTRO	210,00	0,00	0,00	210,00	9000,00	42,86	2	0	3	2	JOSÉ ALBERTO STABLE Tel: 2613-2546	
17	RUA MARECHAL DEODORO, 137 - Loja térrea. Padrão normal, regular estado.	CENTRO	170,00	0,00	0,00	170,00	5300,00	31,18	2	0	2	2	RODRIGO AUGUSTO MÓVEIS Tel: 2622-2794	
18	RUA MARECHAL DEODORO, 133 - Loja térrea + pavimento. Padrão normal/bom, regular estado.	CENTRO	150,00	0,00	150,00	300,00	7000,00	23,33	2	0	2	1	CRC CONSULTORIA MOBILIÁRIA Tel: 3482-6002	
19	RUA ALMIRANTE TEFFE, 55 - antiga Leatex, loja + pavto. Padrão normal/bom, bom estado	CENTRO	230,00	0,00	226,00	450,00	40000,00	88,89	3	0	3	3	MRM NEGÓCIOS MOBILIÁRIOS Tel: 3492-6999	
20	RUA ALMIRANTE TEFFE, 645 - duas lojas juntas. Padrão normal/bom, bom estado.	CENTRO	160,00	60,00	0,00	220,00	14000,00	63,64	2	0	3	3	PRNCIARA MÓVEIS Tel: 3811-1369	
A	RUA SÃO JOÃO, 201 - LOJA + PAVIMENTO.	CENTRO	291,50	0,00	285,94	577,44			2	0	1	2	AVALIANDO	

ITEM	LINKS
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-bairros-niteroi-160m2-venda-RS400000-id-68738839/
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-bairros-niteroi-com-garagem-196m2-aluguel-RS6500-id-86378165/
3	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+niteroi+rj+420m2/ID-14768870/?paginaoferta=2&_zt=rts:v1
4	http://www.spinimoveis.com/imovel/excelento-loja-no-centro-de-niteroi/LO0024-SETV
5	http://fernandoquedes.com.br/fernandoquedes/imovel/loja-aluguel-centro-niteroi-rj/11513
6	http://ribashp.i.wsrn.net/imoveis/CP-66783/imovel/aluguel/loja/niteroi/centro/rua-sao-joao/ID-1169961
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-bairros-niteroi-504m2-aluguel-RS15000-id-85057646/
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-bairros-niteroi-250m2-aluguel-RS6000-id-90699272/
9	http://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/industria-e-comercio/loja-200-m2-frente-de-rua-marechal-deodoro-centro-niteroi-sem-luvas-464198744?xtmc=CENTRO&xtnp=1&xocr=32
10	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+niteroi+rj+665m2/ID-14074387/?paginaoferta=1&_zt=rts:v1
11	http://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/industria-e-comercio/loja-de-370m-rua-da-conceicao-perto-da-prefeitura-velha-excelente-ponto-400077212?xtmc=CENTRO&xtnp=2&xocr=12
12	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+niteroi+rj+400m2/ID-16533985/?paginaoferta=3&_zt=rts:v1
13	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+niteroi+rj+700m2/ID-16171607/?paginaoferta=1&_zt=rts:v1
14	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+niteroi+rj+100m2/ID-18027842/?paginaoferta=12&_zt=rts:v1
15	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+niteroi+rj+826m2/ID-15158253/?paginaoferta=8&_zt=rts:v1
16	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+niteroi+rj+210m2/ID-7272484/?paginaoferta=16&_zt=rts:v1
17	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+niteroi+rj+150m2/ID-11030775/?paginaoferta=17&_zt=rts:v1
18	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+niteroi+rj+300m2/ID-14027504/?paginaoferta=43&_zt=rts:v1
19	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+niteroi+rj+450m2/ID-15881142/?paginaoferta=64&_zt=rts:v1
20	https://www.imudou.com.br/imoveis/loja-salao-centro-niteroi-160m2-aluguel-rs1400000-ref-lo0023.html?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral

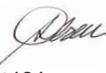
• FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

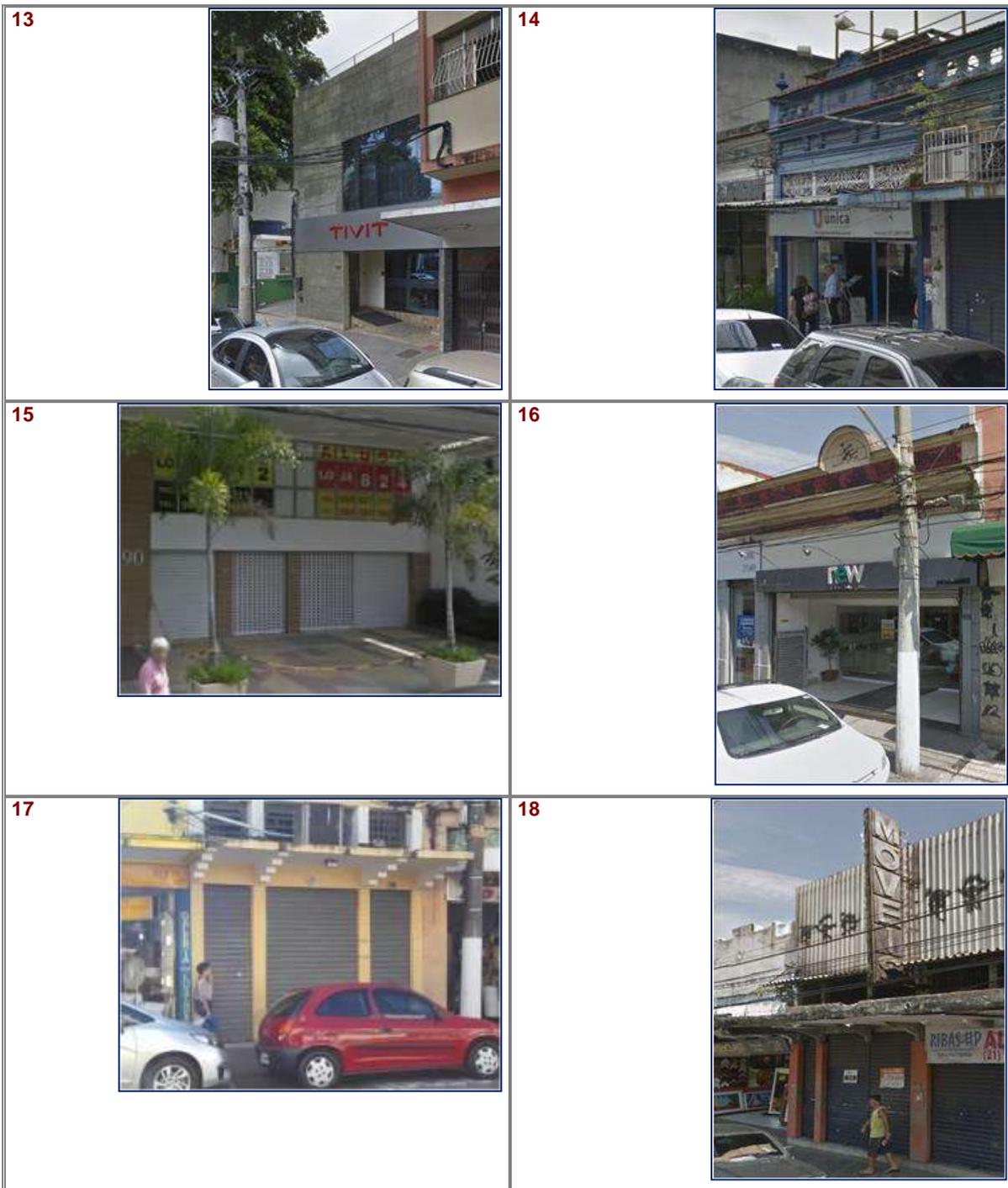


Fotos dos elementos amostrais.



Fotos dos elementos amostrais.





Fotos dos elementos amostrais.

S E N I O R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

19



20



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. da Silva'.

VI – Tratamento dos Dados Venda:

➤ Pelo Método Comparativo Direto – Valor de Compra & Venda:

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS RIOPREVIDENCIA\2018 04 - prédio Rua São João Niteroi\SJC&V.dbf

Regre4W V.01-13 27-04-2018/11:34:25

L I S T A G E M D O A R Q U I V O

Reg.	TERR.	ATOT	VU	LOCAL	PADCON
1	160,00	160,00	2500,00	1	2
2	86,00	252,00	3253,97	2	4
3	80,00	160,00	3750,00	2	4
4	212,00	530,00	4716,98	2	4
5	600,00	900,00	4833,33	3	1
6	1204,00	1622,00	5672,01	3	4
7	170,00	380,00	9210,53	3	6
8	140,00	140,00	5500,00	2	4
9	100,00	200,00	3750,00	2	4
10	100,00	500,00	4000,00	2	6
11	140,00	355,00	9014,08	3	6
12	105,00	105,00	6190,48	3	6
13	100,00	310,00	5161,29	2	4
14	162,00	162,00	4074,07	2	4
15	105,00	105,00	7619,05	3	4
16	250,00	500,00	5000,00	1	9
17	365,00	400,00	5500,00	2	6
18	172,00	172,00	4651,16	2	4
19	176,70	336,70	3564,00	1	2
20	288,00	456,00	7236,84	3	4
21	170,00	170,00	7529,41	3	4
22	291,50	577,44	0,00	2	2

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS RIOPREVIDENCIA\2018 04 - prédio Rua São João Niteroi\SJC&V.dbf

Regre4W V.01-13 27-04-2018/11:35:15

R E G R E S S Ã O M Ú L T I P L A

Dados 21;Reg 1 a 21

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VU=EXP{7,867521-177429,4*TERR.^-3-1,259256E-07*ATOT^2+0,0260492*LOCAL^3+0,2989157*ln(PADCON)}

ERRO PADRÃO DA REGRESSÃO = 0,1373055

C.V.= 1,609096E-02

COEFICIENTES : DETERMINAÇÃO = 0,8702207

CORRELAÇÃO = 0,9329

R2 AJUSTADO = 0,8377759

T E S T E S D E H I P Ó T E S E S

VARIÁVEL	REGRESSORES	ERRO PADRÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
TERR.^-3	B1=-177429,4	58917,85	-3,011471	4,078446E-03
ATOT^2	B2=-1,259256E-07	5,925987E-08	-2,124973	2,360019E-02
LOCAL^3	B3=0,0260492	3,101493E-03	8,398925	4,162573E-06
ln(PADCON)	B4=0,2989157	6,687402E-02	4,469833	3,041621E-04



S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

NATUREZA DA VARIÂÇÃO	SOMA DOS QUADRADOS	GRAUS DE LIBERDADE	MÉDIA DOS QUADRADOS	VALOR DE F OBSERVADO
REGRESSÃO	2,022644	4	0,5056611	
RESÍDUO	0,3016446	16	1,885279E-02	26,82156
T O T A L	2,324289	20		

SIGNIFICÂNCIA DO F OBSERVADO = 1,185174E-05

SUMÁRIO ESTATÍSTICO

VARIÁVEIS	MÉDIA	DSV. PADRÃO	MÍNIMO	MÁXIMO	AMPLITUDE
ln (VU)	8,533078	0,3409024	7,824046	9,128102	1,304057
TERR.^-3	4,991736E-07	5,521972E-07	5,72955E-10	1,953125E-06	1,952552E-06
ATOT^2	254795	572531,8	11025	2630884	2619859
LOCAL^3	14,2381	10,53045	1	27	26
ln (PADCON)	1,389421	0,4670188	0	2,197225	2,197225

RELAÇÕES ENTRE AS VARIÁVEIS

VARIÁVEIS	CORRELAÇÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln (VU) xTERR.^-3	-0,3078495	-1,41038	8,587071E-02
ln (VU) xATOT^2	8,088476E-02	0,3537275	0,3637193
ln (VU) xLOCAL^3	0,7878045	5,575286	4,362115E-05
ln (VU) xln (PADCON)	0,402777	1,918133	3,365231E-02
TERR.^-3xATOT^2	-0,3046136	-1,39403	8,831254E-02
TERR.^-3xLOCAL^3	-0,1757444	-0,7781633	0,2230285
TERR.^-3xln (PADCON)	0,1380827	0,6077098	0,2752881
ATOT^2xLOCAL^3	0,3261956	1,504126	7,291606E-02
ATOT^2xln (PADCON)	-0,1407836	-0,6198348	0,2713652
LOCAL^3xln (PADCON)	3,963364E-03	1,727604E-02	0,4931983

RESÍDUOS DA REGRESSÃO

REGISTRO	ORIGINAL	ESTIMADO	RESÍDUO	RESÍDUO %	NORMALIZADO
1	7,824046	8,054221	-0,2301751	2,941893	-1,676373
2	8,087631	8,20335	-0,1157192	1,430817	-0,8427869
3	8,229511	8,140534	8,897705E-02	1,081195	0,6480227
4	8,458924	8,436305	2,261868E-02	0,2673942	0,1647325
5	8,483291	8,468028	1,526292E-02	0,1799175	0,1111603
6	8,643299	8,653837	-1,05382E-02	0,1219237	-7,675026E-02
7	9,128102	9,052136	7,596636E-02	0,8322251	0,5532655
8	8,612503	8,42317	0,1893329	2,198349	1,378917
9	8,229511	8,307833	-7,83219E-02	0,9517211	-0,5704216
10	8,294049	8,402589	-0,108539	1,308637	-0,7904929
11	9,106544	9,025904	8,063944E-02	0,885511	0,5872997
12	8,730768	8,951776	-0,2210079	2,531368	-1,609607
13	8,548942	8,300769	0,2481731	2,902969	1,807453
14	8,312398	8,445262	-0,1328638	1,598382	-0,9676516
15	8,938407	8,830576	0,1078311	1,206379	0,785337
16	8,517193	8,507518	9,675218E-03	0,1135963	7,046492E-02
17	8,612503	8,587703	2,480085E-02	0,2879633	0,1806254
18	8,444872	8,451705	-6,83311E-03	0,0809143	-4,976575E-02
19	8,178638	8,054327	0,1243121	1,51996	0,9053687
20	8,88694	8,951622	-6,46824E-02	0,7278367	-0,4710841
21	8,926572	8,945481	-1,89088E-02	0,2118269	-0,137714

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS RIOPREVIDENCIA\2018 04 - prédio Rua São João Niteroi\SJC&V.dbf

Regre4W V.01-13 27-04-2018/11:38:41

TESTE DE ADERÊNCIA

Dados 21;Reg 1 a 21

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VU=EXP{7,867521-177429,4*TERR.^-3-1,259256E-07*ATOT^2+0,0260492*LOCAL^3+0,2989157*ln(PADCON)}

Teste de Qui-Quadrado - QQ2 =1,330676 com 1 g.l.

Consulte as tabelas de Qui-Quadrado para concluir.

Teste de Kolmogorov-Smirnov - D (Estatística Ajustada)=0,2522612

Consulte a tabela abaixo, de Stephens (Média e Variância desconhecidas), para concluir.

+++++
+ Significâncias - 15% 10% 5% 2,5% 1% +
+ D crítico ajustado - ,775 ,819 ,895 ,955 1,035 +
+++++

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS RIOPREVIDENCIA\2018 04 - prédio Rua São João Niteroi\SJC&V.dbf

Regre4W V.01-13 27-04-2018/11:39:06

ESTATÍSTICA DE DURBIN - WATSON

Dados 21;Reg 1 a 21

MODELO:

VU=EXP{7,867521-177429,4*TERR.^-3-1,259256E-07*ATOT^2+0,0260492*LOCAL^3+0,2989157*ln(PADCON)}

Estatística D-W = 2,549099 para n = 21 e k = 5

Verifique se há variáveis seriais e se estão devidamente ordenadas ...

Recorra as Tabelas de Durbin-Watson para concluir

Se D-W < D_l , aceita-se H₀ (evidencia autoregressão);

Se D_l < D-W < D_u , teste não conclusivo;

Se D-W > D_u , aceita-se H₀ (não evidencia autoregressão).

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS RIOPREVIDENCIA\2018 04 - prédio Rua São João Niteroi\SJC&V.dbf

Regre4W V.01-13 27-04-2018/11:39:49

CÁLCULO DA VARIÁVEL VU

Dados 21;Reg 1 a 21

MODELO:ESPERANÇA DA MODA

VU=EXP{7,848668-177429,4*TERR.^-3-1,259256E-07*ATOT^2+0,0260492*LOCAL^3+0,2989157*ln(PADCON)}

D A D O S : Registro Numero 22

RUA SÃO JOÃO, 201- CENTRO - NITERÓI/RJ.

TERR. =291,5 ATOT =577,44 LOCAL =2

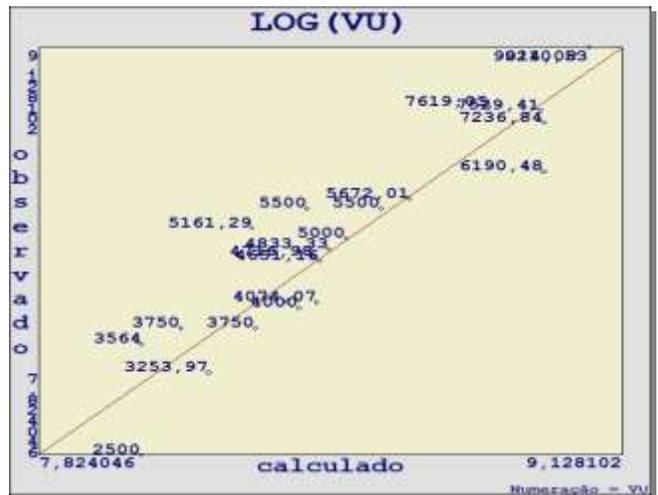
PADCON =2

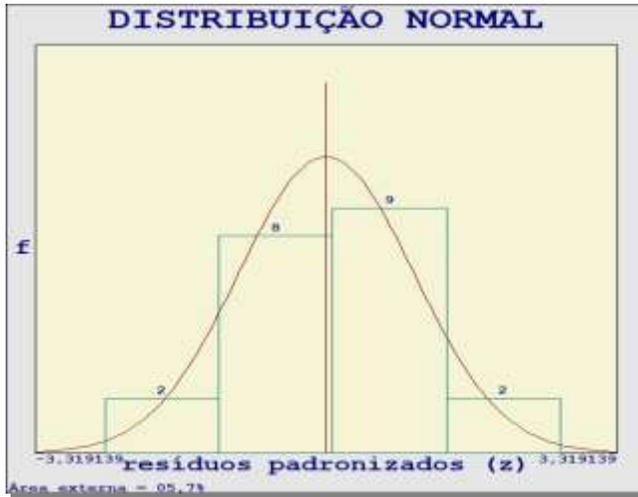
R E S U L T A D O : ESPERANÇA DA MODA VU =3696,356

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,336757 Limite:Inferior /Superior

Global 3402,236 4015,902
Amplitude Percentual -7,957015 8,64489

GRÁFICOS:





➤ **Pelo Método Comparativo Direto – Valor de Locação:**

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS RIOPREVIDENCIA\2018 04 - prédio Rua São João Niteroi\SJLOC.dbf

Regre4W V.01-13 17-04-2018/18:15:41

L I S T A G E M D O A R Q U I V O

Reg.	TERR.	ATOT	VU	LOCAL	PADCON
1	160,00	160,00	15,63	1	2
2	98,00	196,00	33,16	2	6
3	140,00	420,00	33,33	2	6
4	365,00	400,00	37,50	2	6
5	101,00	101,00	54,46	2	4
6	59,00	59,00	59,32	2	4
7	190,00	430,00	34,88	3	2
8	250,00	250,00	24,00	2	2
9	100,00	200,00	22,50	2	4
10	221,67	665,01	43,61	3	9
11	126,00	328,00	58,84	3	9
12	200,00	400,00	10,00	1	4
13	240,00	700,00	40,00	2	9
14	100,00	120,10	29,14	2	4
15	420,00	826,00	84,75	3	9
16	210,00	210,00	42,86	2	6
17	170,00	170,00	31,18	2	4
18	150,00	300,00	23,33	2	2
19	230,00	450,00	88,89	3	9
20	160,00	220,00	63,64	2	9
21	291,50	577,44	0,00	2	2

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS RIOPREVIDENCIA\2018 04 - prédio Rua São João Niteroi\SJLOC.dbf

Regre4W V.01-13 17-04-2018/18:21:15

R E G R E S S Ã O M Ú L T I P L A

Dados 20;Reg 1 a 20

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VU=EXP{0,2934559+1,905772E-03*TERR.+9,188331*ATOT^-0,3+1,086232*ln(LOCAL)+1,666745E-02*PADCON^1,8}

ERRO PADRÃO DA REGRESSÃO = 0,185817

C.V. = 5,165407E-02

COEFICIENTES : DETERMINAÇÃO = 0,9075532

CORRELAÇÃO = 0,9527

R2 AJUSTADO = 0,8829007

T E S T E S D E H I P Ó T E S E S

VARIÁVEL	REGRESSORES	ERRO PADRÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
TERR.	B1=1,905772E-03	6,616435E-04	2,880361	5,543157E-03
ATOT^-0,3	B2=9,188331	1,61387	5,693353	6,448357E-05
ln(LOCAL)	B3=1,086232	0,1644666	6,604574	2,38082E-05
PADCON^1,8	B4=1,666745E-02	2,85801E-03	5,831838	5,475683E-05

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

NATUREZA DA VARIÂÇÃO	SOMA DOS QUADRADOS	GRAUS DE LIBERDADE	MÉDIA DOS QUADRADOS	VALOR DE F OBSERVADO
REGRESSÃO	5,084434	4	1,271108	
RESÍDUO	0,5179196	15	3,452798E-02	36,81387
T O T A L	5,602353	19		

SIGNIFICÂNCIA DO F OBSERVADO = 6,153952E-06

SUMÁRIO ESTATÍSTICO

VARIÁVEIS	MÉDIA	DSV. PADRÃO	MÍNIMO	MÁXIMO	AMPLITUDE
ln (VU)	3,597336	0,5430108	2,302585	4,4874	2,184814
TERR.	184,5335	89,52281	59	420	361
ATOT^-0,3	0,1901731	4,015645E-02	0,1333233	0,2942689	0,1609456
ln (LOCAL)	0,7251987	0,3045592	0	1,098612	1,098612
PADCON^1,8	25,02449	19,58025	3,482202	52,19591	48,71371

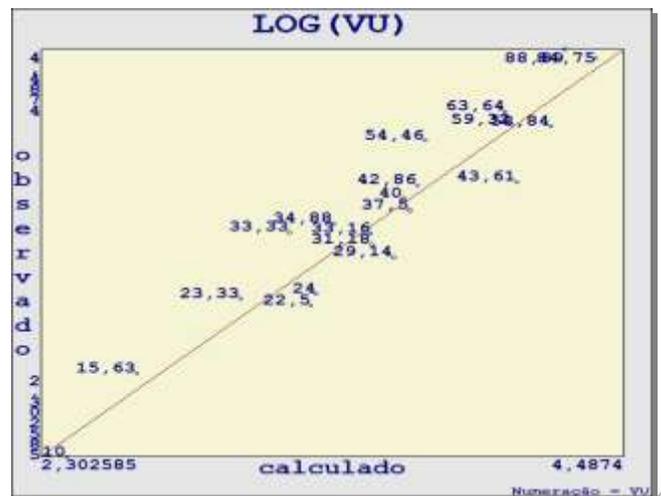
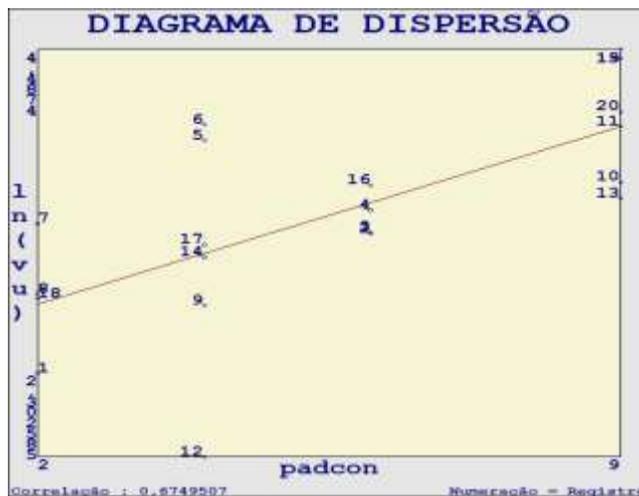
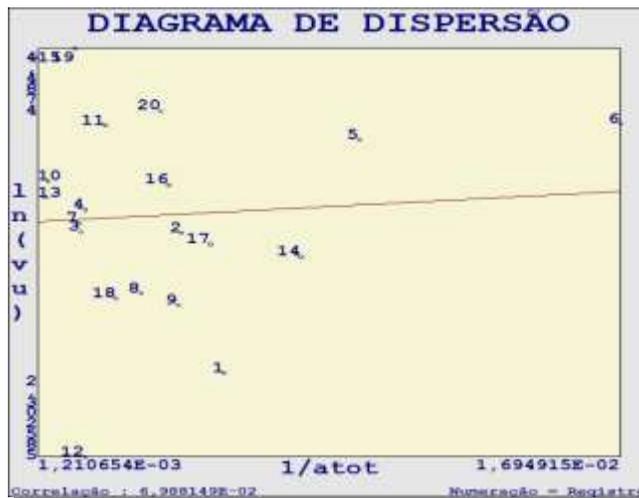
RELAÇÕES ENTRE AS VARIÁVEIS

VARIÁVEIS	CORRELAÇÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln (VU) xTERR.	0,2020512	0,8752834	0,1964749
ln (VU) xATOT^-0,3	-5,182886E-02	-0,2201872	0,4141017
ln (VU) xln (LOCAL)	0,7749738	5,202483	8,169236E-05
ln (VU) xPADCON^1,8	0,6774395	3,907309	6,60497E-04
TERR. xATOT^-0,3	-0,6941828	-4,091655	4,755419E-04
TERR. xln (LOCAL)	0,219549	0,9547622	0,1761727
TERR. xPADCON^1,8	0,3756899	1,719908	4,967095E-02
ATOT^-0,3xln (LOCAL)	-0,3197933	-1,431964	8,320234E-02
ATOT^-0,3xPADCON^1,8	-0,5297493	-2,649914	7,781457E-03
ln (LOCAL) xPADCON^1,8	0,5225461	2,600219	8,618511E-03

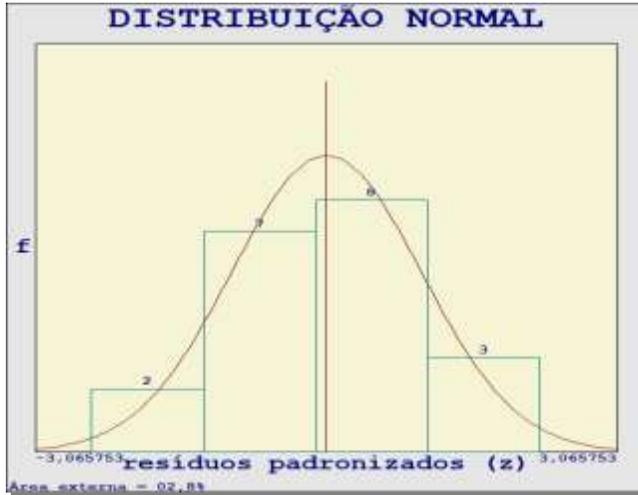
RESÍDUOS DA REGRESSÃO

REGISTRO	ORIGINAL	ESTIMADO	RESÍDUO	RESÍDUO %	NORMALIZADO
1	2,749192	2,660893	0,0882986	3,211802	0,4751911
2	3,501344	3,538534	-3,71899E-02	1,062163	-0,200143
3	3,506458	3,233087	0,2733706	7,796203	1,471181
4	3,624341	3,684012	-5,96708E-02	1,646392	-0,321127
5	3,997467	3,742087	0,2553794	6,388532	1,374359
6	4,082946	4,06476	1,818673E-02	0,4454315	9,787439E-02
7	3,551914	3,396973	0,1549407	4,362175	0,8338346
8	3,178054	3,33415	-0,1560962	4,911691	-0,8400531
9	3,113515	3,313738	-0,2002231	6,430771	-1,077528
10	3,775286	4,086567	-0,3112806	8,245219	-1,6752
11	4,074822	4,213026	-0,1382044	3,391667	-0,7437658
12	2,302585	2,39943	-9,68450E-02	4,205926	-0,5211849
13	3,688879	3,661114	2,776605E-02	0,7526962	0,1494268
14	3,372112	3,623665	-0,2515535	7,459821	-1,35377
15	4,439706	4,382218	5,748731E-02	1,294845	0,3093759
16	3,757939	3,713344	0,0445948	1,186682	0,239993
17	3,439777	3,540809	-0,1010317	2,93716	-0,5437163
18	3,14974	3,050249	9,949072E-02	3,158696	0,535423
19	4,4874	4,264953	0,2224468	4,957142	1,197128
20	4,153242	4,043108	0,1101337	2,651752	0,5926995

GRÁFICOS:



Deu



R. Paiva

VII - Arquivos da avaliação em meio digital:

Contido na mídia anexa:

