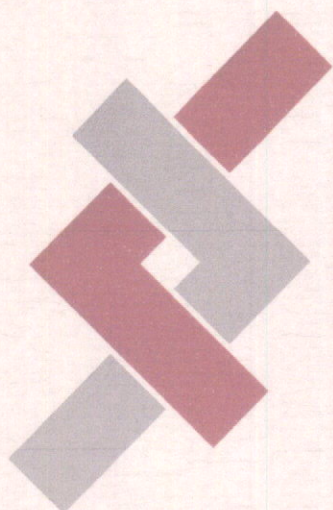




LEMA

ENGENHARIA E AVALIAÇÕES

www.lemaconsultoria.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

-IMÓVEL COMERCIAL URBANO-

ENDEREÇO

Imóvel localizado na Rua Regente Feijó, nº 30,
Centro, Rio de Janeiro, RJ.

CONTRATANTE

Fundo Único de Previdência do Estado do Rio de Janeiro
RIOPREVIDÊNCIA

FOLHA RESUMO

Nº da Solicitação: O. S. NR: 018/2018

Solicitante: Fundo Único de Previdência do Estado do Rio de Janeiro - **RIOPREVIDÊNCIA**
Interessado: Fundo Único de Previdência do Estado do Rio de Janeiro - **RIOPREVIDÊNCIA**
Proprietário: Fundo Único de Previdência do Estado do Rio de Janeiro - **RIOPREVIDÊNCIA**
Objetivo da Avaliação: Definição do Valor de Mercado para **Venda e Aluguel** do imóvel

Endereço do imóvel:

Logradouro: Rua Regente Feijó	Nº: 30	Bairro: Centro
Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ	CEP: 20.060-060

Métodos Utilizados:

- **Método Evolutivo:** discriminação das componentes de Valor do imóvel – fins contábeis-;
- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Valor de Mercado para venda e locação do imóvel

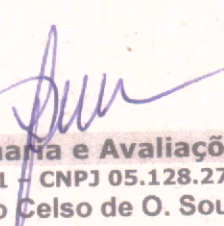
Valor de Mercado do Imóvel para Venda:
R\$ 705.000,00 (Setecentos e cinco mil reais)

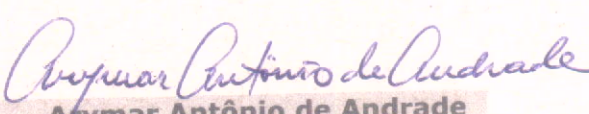
Valor das partes constituintes do Imóvel:
Terreno: R\$ 613.000,00 (Seiscentos e treze mil reais)
Edificação: R\$ 71.000,00 (Setenta e um mil reais)
Fator de Comercialização: R\$ 21.000,00 (Vinte e um mil reais)

Valor de Mercado do Imóvel para Aluguel:
R\$ 2.310,00/mês (Dois mil, trezentos e dez reais por mês)

Classificação quanto à liquidez: Liquidez normal;
Graus de Fundamentação do Laudo: II;
Graus de Precisão do Laudo: III.

Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2018


L E M A Engenharia e Avaliações Ltda.
CREA-RJ 2009210021 - CNPJ 05.128.273/0001-30
Arq. Afonso Celso de O. Souza


Arymar Antônio de Andrade
CPF 138.320.188-91
ENG.CIVIL CREA-RJ 34.200-D

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante:

Fundo Único de Previdência do Estado do Rio de Janeiro - **RIOPREVIDÊNCIA**

2. Interessado / Proprietário:

Fundo Único de Previdência do Estado do Rio de Janeiro - **RIOPREVIDÊNCIA**

3. Finalidade:

A - Alienação de Bens;

B - Registros Contábeis: depreciação de imóveis.

4. Objetivo:

A - Determinação do valor de mercado do imóvel para venda e locação;

B - Determinação das partes constituintes do imóvel: terreno, edificação e valor total, para fins de depreciação contábil.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Imóvel Comercial Urbano Edificado

Endereço: Rua Regente Feijó nº 30 Centro

Cidade: Rio de Janeiro UF: RJ CEP: 20.060-060

Área do terreno: 81,54m² Área da Edificação: 81,54m²

Imóvel: Terreno comercial urbano - loja de frente de rua -, edificado em solo plano, localizado na área do corredor cultural 1, conhecido como Saara, na Rua Regente Feijó, nº 30, no centro da cidade do Rio de Janeiro. A área do terreno, assim como suas dimensões, foram extraídas da Certidão do RGI; a área edificada, na falta de planta de edificação, foi entendida como equivalente à área do terreno.

Observação: Não foi possível vistoriar o imóvel porque encontra-se invadido, impossibilitando, assim, de constatar a existência ou não de um segundo piso.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se invadido. Portanto, sua ocupação é irregular e ilegal...

Tipo de ocupação: O imóvel está ocupado por invasores.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Este imóvel está inserido num Corredor Cultural Subzona de Preservação Ambiental. Para este corredor existe um plano de preservação paisagística e ambiental destinado às áreas consideradas de interesse histórico e arquitetônico: **Lei 1139/1987**.

O imóvel está localizado na Área Central 2 - Decreto 322/1976 e Lei 2236/1994, o que o torna Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA, Centro.

Em resumo: A fachada tem de ser preservada, a construção pode ser refeita, mas nada além do que existia antes.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 24/07/2018. Nota: O imóvel foi vistoriado e fotografado apenas por fora, pois encontra-se invadido.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

O imóvel está inserido na região da Área Central 2, no quarteirão delimitado pelos seguintes logradouros: Rua Regente Feijó, Rua da Constituição, Praça Tiradentes e Rua Visconde do Rio Branco, na região conhecida como Saara. Nesta região predomina maciçamente a ocupação comercial, em grande parte ocupada por antigos prédios com altura média de cerca de 12,00m. No trecho da Rua Regente Feijó em estudo, as edificações não ultrapassam 8,00m e, no caso do imóvel avaliando, a altura total da fachada não ultrapassa 6,00m

Esta é uma região de topografia plana, de alta concentração demográfica, especialmente nos dias e horários de funcionamento do comércio. Os incentivos, particularmente a isenção de IPTU, têm levado os proprietários a aderir, em maior número, ao programa de preservação arquitetônica do corredor cultural.

É fundamental observar que, como mostram as fotos que foram tiradas numa terça-feira entre meio dia e treze horas, o movimento de pedestres é bem reduzido, dando lugar ao movimento de veículos, que é constante.

Em contrapartida, existe uma linha do VLT que passa na Rua da Constituição. Futuramente pode ser um fator de reavivamento do comércio das ruas que o circundam.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

A região é dotada de toda infraestrutura existente na cidade do Rio de Janeiro, assim como rede de água, rede de gás canalizado, rede de energia elétrica (luz e força), rede de iluminação pública, rede de telefonia fixa, sinal regular para telefonia móvel, TV a cabo, Internet Banda Larga, redes de escoamento de esgoto e de águas pluviais, pavimentação asfáltica ou a paralelepípedos com guias e sarjetas, transporte coletivo urbano rodoviário e ferroviário – trem, metrô e VLT -, coleta de lixo, entrega postal.

7.2) Caracterização do imóvel avaliado

Trata-se de imóvel de uso comercial, com prédio aparentemente de 1 pavimento, em mal estado de conservação. O terreno e o prédio, ambos têm 81,54m². De acordo com a Certidão do Registro de Imóveis, lavrada no Cartório do Registro de Imóveis do 2º Ofício, o imóvel está registrado no Livro 3-CQ, fls. 41, Matrícula n.º 69.836, R-3 em nome do FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDENCIA.

Prédio: O terreno é plano e a edificação tem fachada com altura de cerca de 6,00m, estrutura de concreto armado – colunas, vigas e lajes -, telhado em duas águas, estrutura de madeira, coberto com telhas francesas, elevações em alvenaria de tijolos assentes com argamassa.

8. Diagnóstico do Mercado

O município do Rio de Janeiro tem população estimada superior a 6.500.000 habitantes. A região onde se localiza o imóvel avaliado, denominada Saara, Centro, é uma das melhores da cidade, em se tratando de região comercial destinada a abrigar pequenas lojas do comércio varejista, abrangendo vários segmentos do ramo, tais como plásticos, tecidos, confecções, calçados, móveis, colchões, artigos para festas, brinquedos e muitos outros.

A valorização imobiliária do Rio de Janeiro cresceu em altos percentuais movida pela Copa do Mundo e pelas Olimpíadas. Acabadas as Olimpíadas, passou a ter crescimento inferior à inflação até apresentar crescimento negativo. Os efeitos da recessão ainda estão por todos os lados, em todas as empresas, em todas as pessoas e até mesmo nas instituições governamentais. Os alugueis atingiram 0,4%, 0,3% do valor de venda. Os preços de venda vêm caindo, embora em ritmo menor. Não há espaço para aumento de impostos. A ideia de reduzir crédito e aumentar juros não é mais a solução do problema. Ao contrário, o crédito vem aumentando, mas os juros bancários continuam altos. Hoje acredita-se que o combate à corrupção é capaz de forçar a volta da produção de setores importantes da economia do país.

A localização do imóvel é, sem dúvida, um dos seus principais atrativos, mas conta ainda com outros como isenção de IPTU, preço baixo e outros.

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

9. Metodologia empregada

A) Valor de Mercado do Imóvel para Venda – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Foi descartado o método involutivo, pois, além das dimensões do terreno serem pouco favoráveis, o imóvel se encontra no corredor cultural 1 – Saara – onde não é permitido construir área superior à existente atualmente. Neste caso, o valor de mercado do imóvel para venda foi obtido com a utilização do “Método Comparativo”. Como são imóveis com características especiais – sobrados com características arquitetônicas do Rio Antigo – foi difícil encontrar amostragem homogênea capaz de obter regressão.

Portanto, o emprego do tratamento científico obteve viabilidade com ampliação do universo da pesquisa, quando ficou possível a regressão em nível GRAU II. Os cálculos foram desenvolvidos com utilização do Tratamento Científico do software “**INFER-32**”.

B) Valor de Mercado do Imóvel: Método Evolutivo

O valor das partes constituintes do imóvel resultou da somatória do valor do terreno e da edificação, acrescidos do Fator de Comercialização obtido do mercado imobiliário.

1 - Valor do Custo de Reedição das Edificações – Método de Custo

Foi calculado o valor de reedição da edificação, com base no CUB-RJ do SINDUSCON e em seguida depreciado em função do seu desgaste e da sua vida útil consumida, segundo o modelo de autoria do Engenheiro Hélio de Caires.

2 – Valor do Fator de Comercialização:

O fator de comercialização foi obtido do mercado imobiliário, analisando o comportamento dos valores ao longo dos últimos cinco anos, completando assim, a terceira componente do valor do imóvel, calculado através do modelo **FC = VI x 0,0303**, para

FC: fator de comercialização;

VI: valor total do imóvel;

Índice da média da variação percentual de altas e baixas do mercado – fonte FipeZap.

3 – Valor de Mercado do terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido através do modelo: **VT = VI – (FC + CB)**.

C) Valor Locativo do Imóvel: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O valor Locativo do imóvel foi obtido com a utilização do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, com tratamento Científico, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, pelos mesmos motivos da avaliação do valor de venda:

Portanto, o emprego do tratamento científico obteve viabilidade com ampliação do universo da pesquisa, quando ficou possível a regressão em nível GRAU II. Os cálculos foram desenvolvidos com utilização do Tratamento Científico do software “**INFER-32**”.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 24/07/2018 a 30/07/2018.

Tratamento dos Dados: INFER 32

A condução da pesquisa se deu da seguinte forma:

Universo da Pesquisa: foi pesquisado apenas o centro da cidade do Rio de Janeiro, especialmente no:

Corredor Cultural 1: Saara;

Corredor Cultural 2: Praça XV;

Corredor Cultural 3: Lapa/Cinelândia;

Corredor Cultural 4: Área de entorno da Rua da Candelária.

Tipos de Imóveis: Foram pesquisados prédios, casas comerciais e lojas, de uso exclusivo comercial;

Tipos de Valores: Foram pesquisados imóveis comerciais para e venda e locação.

Informações sobre os dados de pesquisa: Foram mantidos os dados informativos das características dos imóveis apresentados pelo anunciante e apenas foram retirados termos que não acrescentam nada na caracterização da amostra. Os agentes de mercado foram consultados para informar o endereço completo e confirmar as demais informações de seus anúncios.

Documentação Fotográfica: foi inserida uma foto da fachada do imóvel pesquisado e outra do seu interior, sempre que possível, ensejando melhor avaliação da amostra de mercado.

Modelo Estatístico – Venda e Locação:

O valor de mercado para venda e para locação foi obtido através de Tratamento Científico – Inferência Estatística, com 12 (doze) elementos para venda e 12 (doze) elementos para locação, coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2 de 2011, tendo sido consideradas as seguintes variáveis:

Variável Dependente:

Valor unitário: Variável numérica: Valor unitário em reais por metro quadrado (R\$/m²);

Variáveis Independentes:

Área: Variável numérica - o software "Infer 32" foi alimentado com a área do imóvel avaliando e com as áreas das amostras coletadas comparando-as através do Tratamento Científico.

Local: Variável numérica - Transposição da amostra para o local do imóvel avaliando, variável numérica calculada através do Vlj da Planta Genérica de Valores da Prefeitura.

Número de Dados de mercado utilizados:

Imóveis para venda: 12 elementos efetivamente utilizados;

Imóveis para aluguel: 12 elementos efetivamente utilizados.

11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido através de processo de Tratamento Científico, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

A avaliação do Valor de Mercado para venda do imóvel avaliando foi efetuada através de Tratamento Científico – Inferência Estatística - e resultou no GRAU II em nível de fundamentação e de GRAU II em nível de precisão.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - REGRESSÃO LINEAR – Valor de Venda					
Item	Descrição	Pontos	GRAU		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	2		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2		X	
3	Identificação dos dados de mercado	3	X		
4	Extrapolação	2	X	X	
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
	TOTAL	15			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO PELO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA REGRESSÃO LINEAR				
GRAUS	Pontos	III	II	I
Pontos Mínimos - 14	15	X		
Itens Obrigatórios			X	

GRAU DE PRECISÃO - REGRESSÃO LINEAR E TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAUS		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Lojas: $(8.964,30 - 8.351,84)/8.651,46$	7%		

O valor da edificação foi obtido pelo método de custo e obteve grau III em nível de fundamentação.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS				
Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto - CUB - SINDUSCON		X	
2	BDI - Calculado	X		
3	Depreciação física - Hélio de Caires		X	
	TOTAL	7		

ENQUADRAMENTO DO LAUDO - FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO DE CUSTO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	X		
Itens Obrigatórios no Grau correspondente	X		
TOTAL	X		

A avaliação do Valor de Mercado do Imóvel pelo Método Evolutivo, que é uma conjugação do método comparativo (valor do terreno), Método de Custo (valor das edificações), acrescidos do Fator de Comercialização, resultou no GRAU II em nível de fundamentação.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO					
Item	Descrição		GRAU		
			III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno - V.M. - V.Edif - Fator de Comercialização			X	
2	Estimativa dos custos de reedificação - método de custo		X		
3	Fator de Comercialização - inferido em mercado semelhante		X		
	TOTAL	8			

ENQUADRAMENTO DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	X		
Itens Obrigatórios no Grau correspondente		X	
TOTAL		X	

O valor locativo foi obtido por Tratamento Científico e obteve GRAU II em nível de fundamentação e GRAU III em nível de precisão.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - REGRESSÃO LINEAR – Valor Locativo					
Item	Descrição	Pontos	GRAU		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	2		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	2		X	
3	Identificação dos dados de mercado	3	X		
4	Extrapolação	2		X	
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do	3	1%	2%	5%
	TOTAL	15			

ENQUADRAMENTO DO LAUDO PELO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA REGRESSÃO LINEAR				
GRAUS	Pontos	III	II	I
Pontos Mínimos - 14	15	X		
Itens Obrigatórios			X	

GRAU DE PRECISÃO - REGRESSÃO LINEAR E TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAUS		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Apartamentos: $(32,19 - 24,92)/28,32$	26%		

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado para venda (alienação):

R\$ 705.000,00* (Setecentos e cinco mil reais)

Valor de mercado para locação:

R\$ 2.310,00/mês (Dois mil, trezentos e dez reais por mês)

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.

13. Ressalvas e Fatores Limitantes

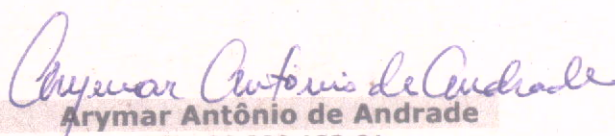
No desenvolvimento deste trabalho não foram verificadas informações importantes, além das que já foram apontadas anteriormente.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo é encerrado com 09 (nove) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2018.

LEMA Engenharia e Avaliações Ltda.
 CREA-RJ 2009210021 - CNPJ 05.128.273/0001-30
 Arq. Afonso Celso de O. Souza


Arymar Antônio de Andrade
 CPF 138.320.188-91
 CREA-RJ 34.200-D

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTO AÉREA DA REGIÃO



FOTO AÉREA DO LOCAL



RUA REGENTE FEIJÓ – P/R. CONSTITUIÇÃO



RUA REGENTE FEIJÓ – P/ R. VISC. RIO BRNCO



VISTA LATERAL DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA LATERAL DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA LATERAL DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA LATERAL DA FACHADA DO IMÓVEL

ANEXO II – DOCUMENTOS UTILIZADOS

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Av. Nilo Peçanha, 26 – 5º andar – Centro – RJ – CEP: 20020-100
Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 – www.2rgi-rj.com.br

CERTIDÃO Nº 17/006981

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO																			
MATRÍCULA	FOLHA																				
69836	01																				
IMÓVEL: Prédio situado na Rua Regente Feijó nº 30 e respectivo terreno, que mede: 3,60m de frente e na linha dos fundos por 22,65m de extensão, confrontando pelos lados com os prédios 28 e 32 da Rua Regente Feijó, pertencentes respectivamente a Fidelis Amorim e Marcelino Rodrigues e pelos fundos com o prédio nº 11 da Rua da Constituição pertencente a Mandel Gomes. PROPRIETÁRIA: Prefeitura do Distrito Federal. TÍTULO AQUISITIVO: Livro 3-CQ, sob o nº de ordem 33.064, fl. 41, de 16.10.63. Rio de Janeiro, 03 MAR 1989. <i>Guilherme X. Lopes</i> Guilherme X. LOPES - Escrivão Matrícula 1633.538 R-1- 69.836- Nos termos do Ofício JPI nº 116/89, expedido em 16.02.89, pelo Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolado neste Cartório sob o nº 191.978, em 20.02.89, fica registrado que, conforme preceitua o Art. 2º da Lei 1752 de 14.04.60, a propriedade do imóvel passou da Prefeitura do Distrito Federal para Estado da Guanabara. Rio de Janeiro, 03 MAR 1989. <i>Guilherme X. Lopes</i> Guilherme X. LOPES - Escrivão Matrícula 1633.538 R-2- 69.836- Nos termos do Ofício mencionado no ato precedente, fica registrado que, conforme preceitua o Art. 12 da Lei Complementar nº 20/1974, combinado com os artigos nº 24 da Lei nº 01/1973 e 230 da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, a propriedade do imóvel passou do Estado da Guanabara para Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 03 MAR 1989. <i>Guilherme X. Lopes</i> Guilherme X. LOPES - Escrivão Matrícula 1633.538 R-3-69.836- Nos termos dos Ofícios GAI nºs 94/99 e 102/99, expedidos em 20.07.1999 e 26.08.1999 por RIOPREVIDÊNCIA, Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro, instruídos pelo Termo de Transferência, lavrado no livro nº A-1/JPI, fl.32, de 14.07.1999, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolados sob o nº 298.075, em 21.07.1999, fica registrado que, com fundamento no disposto na																					
CONTINUA NO VERSO																					
Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EBWK 13665 EAY Consulte a validade do selo em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico		<table border="1"> <tr><td>Emol.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Ressag.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>FETJ</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Fundperj</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Funperj</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Funarpen</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Mútua</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Acoterj</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Total</td><td>0,00</td></tr> </table> CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE 3º Substituto Matr. 94.3763		Emol.	0,00	Ressag.	0,00	FETJ	0,00	Fundperj	0,00	Funperj	0,00	Funarpen	0,00	Mútua	0,00	Acoterj	0,00	Total	0,00
Emol.	0,00																				
Ressag.	0,00																				
FETJ	0,00																				
Fundperj	0,00																				
Funperj	0,00																				
Funarpen	0,00																				
Mútua	0,00																				
Acoterj	0,00																				
Total	0,00																				

Paulo
Roberto
Paiva
Melo
Matr.
94/10726

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

97258

FOLHA

1

VERSO

de 14.04.1960, combinado com o artigo 12 da Lei Complementar nº 20 de 01.07.1974, e artigo 5º da Lei Complementar nº 8, de 25.10.1977, a propriedade do imóvel passou da PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL para o ESTADO DA GUANABARA, e deste para o ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Rio de Janeiro, 27/02/2012.

[Assinatura]
Cristina Gó Souza Magalhães
2ª Substituta
Matrícula 94/14768

**CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA
É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA
MATRÍCULA Nº 97258, CUJO
ÚLTIMO ATO É O DE Nº R-2-97258,
FAZENDO PARTE INTEGRANTE DA
CERTIDÃO A FOLHA Nº 02 DE
ENCERRAMENTO**

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

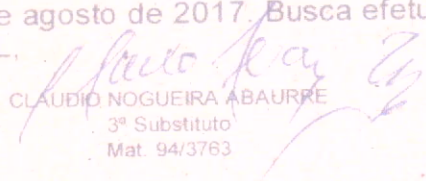
Av. Nilo Peçanha, 26 – 5º andar – Centro – RJ - CEP: 20020-100
Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9655 – www.2rgi-rj.com.br

Germano
Edilberto
Braga
Matr. 94/1544

CERTIDÃO

CONTINUAÇÃO DA CERTIDÃO Nº 17/019295 - GERMANO - FOLHA Nº 02

Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **97258**, extraída conforme o disposto no § 1º do art. 19, da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel. Certifico mais, que consta(m) sobre o imóvel a(s) seguinte(s) prenotação(ões): **LIVRO PROTOCOLO Nº: 1-CT ; FL: 87; Nº: 497.520; DATA: 10/02/2017. TÍTULO:** Ofício nº 027/2016 expedido em 07/02/2017 pelo Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - RIOPREVIDÊNCIA; **NATUREZA DO ATO:** Transferência de Titularidade. A presente certidão foi extraída atendendo solicitação contida no **Of. RIOPREV/GCR Nº 146/2017**, expedido em 17/08/2017 pelo **Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - Governo do Estado do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2017. Busca efetuada até 18 de agosto de 2017. O OFICIAL,


CLAUDIO NOGUEIRA ABAURRE
3º Substituto
Mat. 94/3763

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Peritos e Registradores do Estado do Rio de Janeiro

AAA 7592064

Legislação Bairro a Bairro

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO

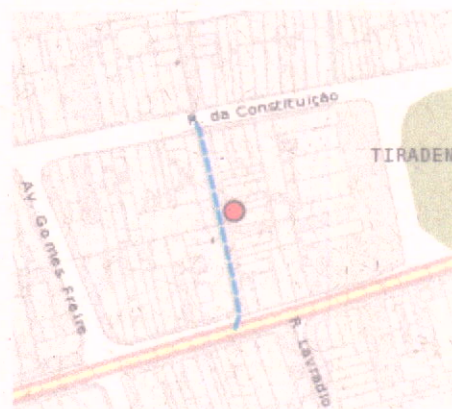
Subsecretaria de Urbanismo
Relatório de Informações Urbanísticas
Fornecimento Gratuito



1 - Localização

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

Logradouro: 062273 - RUA REGENTE FEIJÓ
Início do Trecho: RUA DA CONSTITUIÇÃO
Fim do Trecho: RUA VISCONDE DO RIO BRANCO
Início Par: 2 **Fim Par:** 0
Início ímpar: 7 **Fim ímpar:** 25
Bairro: Centro **RA:II AP:** 1
Unidade SMUIH: GLF - Centro
Endereço: Rua República do Líbano, 54 - Centro
Telefone(s): 2224-7414 / 2224-7546



2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais

Planta Cadastral [287B III 4](#)

[Projetos Aprovados de Alinhamento \(PAA\) e Loteamento \(PAL\) no logradouro](#)

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

Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

3 - Zoneamento

MacroZona

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

Zona

Area Central 2, consulte a(s) norma(s): [Decreto 322/1976](#), [Lei 2236/1994](#)

Subzona / Setor / Subsetor

Centro de Bairro

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

Urbanístico - II RA - Centro [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#)

Distritos e Polos

Outros Dispositivos Legais

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

4 - Área de Especial Interesse Social (AEIS)

Não há

5 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas

[Lei 1139/1987](#) PAA10600/PAL41632 Corredor Cultural Subzona de Preservação Ambiental

Edificação não afastada das divisas

[Lei 1139/1987](#) PAA10600/PAL41632 Corredor Cultural Subzona de Preservação Ambiental

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

6 - Índice de Aproveitamento de Terreno

IAT

15,0 - [Lei Complementar 111/2011](#)

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

7 - Áreas Protegidas

Corredor Cultural APAC - Plano de Preservação Paisagística e Ambiental para as Áreas Consideradas de Interesse Histórico e Arquitetônico localizadas no Centro da Cidade - Corredor Cultural - [Decreto 4141/1983](#), [Lei 506/1984](#)

ZPPA1 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 - [Decreto 35507/2012](#)

8 - Bens Tombados / Desapropriações / Susceptibilidade

Bens
Tombados
no
Logradouro

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

Número(s)	Tipo	Legislação	Natureza	Data	Obs
55	DEFINITIVO	PROCESSO 1085-T-83	IPHAN	30/09/1985	CONJUNTO DE HABITAÇÃO COLETIVA DENOMINADO AVENIDA MODELO
80,82,84	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
02,08,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
30,32,34,36,38,40	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
07,09,11,13,15,19,23,25	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
51,53,55,67	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
96, 108, 110	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
112, 114	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
46, 52, 54, 56	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
62, 72, 74, 76, 78	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
39, 41, 43, 45, 47, 49	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
73, 105, 107	PRESERVADO	LEI 1139	DGPC (Atual SEDREPAHC)	16/12/1987	CORREDOR CULTURAL PAA 10600
72, 74 E 76	PROVISÓRIO	PROCESSO E-18/001051/99	INEPAC	14/08/2001	IMÓVEIS DE IMPORTÂNCIA HISTÓRICA, ARQUITETÔNICA E CULTURAL
12	INT. CULTURAL	DECRETO 43914	MUNICIPAL	31/10/2017	OLEGÁRIO E LOURENÇO Patrimônio Cultural de Natureza Imaterial: Livro de Registro das Atividades Econômicas Tradicionais e Notáveis

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

Descrição	Legislação	Assunto
Nº 62 - Desapropriação já efetivada - Ofício PG/PPD - CRID nº 3548/2004, 1ª Vara de Fazenda, Processo Administrativo nº 11/008.425/99.	DECRETO MUNICIPAL No.17695 de 01/07/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 57	DECRETO MUNICIPAL No.17872 de 01/09/1999	DESAPROPRIAÇÃO
Nº 62 - Desapropriação já efetivada - Dec. Expropriatório nº 17695/99, 1ª Vara de Fazenda, Processo Administrativo nº 11/008.425/99.	OFÍCIO PG/PPD - CRID No.3548/2004 de 28/10/2004	EFETIVAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

Susceptibilidade

Baixa - [Decreto 33534/2011](#)

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

9 - Observações

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

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

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

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

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

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

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

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

LTA 041-0328/2018

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do [Decreto 8417/1989](#) e possuem caráter meramente informativo não substituindo documentos oficiais. A Certidão de Informações poderá ser obtida nas devidas Gerências e Sub-gerências de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação - vide endereço e telefones no item 1 (Localização) deste relatório.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2018

Técnico e Matrícula: _____

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2018

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Junho/2018. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de organização e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebocamento de laje/plaquetado; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão; outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.503,50	R-1	1.795,05	R-1	2.179,33
PP-4	1.363,15	PP-4	1.684,80	R-8	1.737,97
R-8	1.294,43	R-8	1.461,57	R-16	1.841,99
PIS	1.007,53	R-16	1.415,00		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.693,02	CAL-8	1.807,07
CSL-8	1.450,02	CSL-8	1.567,33
CSL-16	1.927,56	CSL-16	2.081,31

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.564,83
GI	814,33

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Junho/2018)

Número Índio: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global:

Sinduscon-Rio

Data de emissão: 31/07/2018 14:29

Lei nº 2236/1994

Data da Lei 14/10/1994

OBSERVAÇÃO:

A Lei nº 2.236*, de 14 de outubro de 1994, será republicada abaixo em decorrência da decisão da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, que, em Sessão de 5 de abril de 1995, rejeitou os vetos parciais da citada Lei.

LEI Nº 2.236*, DE 14 DE OUTUBRO DE 1994

Define as condições de uso e ocupação do solo na Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa-Centro, criada pelo Decreto nº 12.409, de 9 de novembro de 1993, estabelece medidas para a revitalização do Centro da Cidade e seu entorno, e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

Seção I
Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei define as condições de uso e ocupação do solo na Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa-Centro, criada pelo Decreto nº 12.409, de 9 de novembro de 1993, estabelece medidas para revitalização do Centro da Cidade e seu entorno e dá outras providências relacionadas com a valorização urbana dessa área.

Parágrafo Único. O disposto nos arts. 2 a 17 e nos Anexos que lhes são vinculados aplica-se em caráter transitório, até a instituição do Projeto de Estruturação Urbana - PEU da Unidade Espacial de Planejamento 3, conforme referido no [Anexo II da Lei Complementar nº 16, de 4 de junho de 1992](#) (Plano Diretor Decenal da Cidade).

Seção II
Das condições de Uso e Ocupação do Solo na Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA-Centro

Art. 2º A delimitação da Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa-Centro é a estabelecida pelo Decreto nº 12.409, de 9 de novembro de 1993.

Art. 3º A delimitação da Área Central 2-AC-2, constante do [Anexo 2 do Decreto nº 322, de 3 de março de 1976](#), passa a ser constante dos Anexos II-A e II-B desta Lei.

Art. 4º O uso residencial permanente e transitório é adequado em toda a Área de Especial Interesse Urbanístico da II R.A.

Parágrafo Único. É admitida na Área Central 2 a edificação de hotel-residência, limitada a seis unidades por andar, cada uma, com área mínima útil de trinta metros quadrados.

Art. 5º Na Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA são permitidos quaisquer tipos de edificações, sem limitações no que concerne:

I - à projeção horizontal em lotes não sujeitos a limites de profundidade ou a áreas coletivas;

II - ao número de edificações no lote.

Art. 6º Nas novas edificações da Área, assim como nos casos de transformação de uso, é facultada a previsão de área para estacionamento, a qual é obrigatória nas novas edificações com unidades residenciais com sessenta metros quadrados ou mais.

Art. 7º Para efeito desta Lei, a altura máxima da edificação inclui todos os seus elementos construtivos.

Art. 8º Ressalvado o disposto nos arts 9º a 12, a altura e o número de pavimentos das edificações afastadas ou não das divisas obedecerão:

I - às disposições do Decreto nº 7.351, de 14 de janeiro de 1988, que instituiu o Projeto Sagas-Saúde, Gamboa, Santo Cristo, e suas modificações;

II - ao PA nº 10.600/PAL nº 41.632 e suas modificações, relativos à Zona Especial do Corredor Cultural do Centro da Cidade;

III - aos projetos de urbanização em vigor relativos à área da Esplanada do Castelo, delimitada nos Anexos III-A e III-B desta Lei;

IV - aos projetos de urbanização da Avenida Presidente Vargas;

V - ao Decreto nº 9.292, de 4 de maio de 1990, relativo aos Lotes 1 e 2 do PAL nº 42.032, situados na Avenida República do Chile, esquina com Rua do Lavradio;

VI - ao [Decreto nº 11.883, de 30 de dezembro de 1992](#), e suas modificações, relativo à Área de Proteção do Ambiente Cultural da Cruz Vermelha;

VII - ao Decreto nº 6.159, de 30 de setembro de 1986.

Art. 9º Será de doze metros e cinquenta centímetros a altura máxima das edificações nas seguintes áreas:

I - lado ímpar da Avenida República do Chile;

II - lado par da Avenida República do Paraguai, no trecho situado entre a Rua da Carioca e a Avenida República do Chile;

III - Rua do Lavradio;

IV - na quadra de entorno do Morro de São Bento situada entre a Praça Mauá (excluída), a Avenida Rio Branco, a Rua Dom Gerardo, a Rua Primeiro de Março, a Praça Barão de Ladário e a orla marítima.

Art. 10. Será de trinta metros e quarenta e cinco centímetros a altura máxima das edificações nas seguintes áreas:

I - quadra do PA nº 4.375/PAL nº 11.625 situada entre a Avenida General Justo, a Avenida Marechal Câmara e a Praça Antenor Fagundes e seu entorno (incluído);

II - nas áreas da Esplanada do Castelo não alcançadas pelas disposições relativas à Zona Especial do Corredor Cultural do Centro da Cidade, como referido no inciso II, do art. 8º ou não incluídas nos projetos de urbanização da Esplanada do Castelo, não sujeitas às condições fixadas no art. 8º e seu inciso III.

Art. 11. Nas áreas não abrangidas pelas disposições dos arts. 9º e 10, prevalecerá a mais favorável das seguintes medidas, desde que os lotes apresentem testada mínima de doze metros:

I - altura e número de pavimentos determinados nos PAs e PALs em vigor na data da publicação desta Lei;

II - altura igual a quatro vezes a largura do logradouro, prevalecendo a largura projetada, quando houver, não consideradas sobrelarguras, até uma largura máxima de trinta e cinco metros.

Parágrafo Único. A aplicação do disposto no inciso II fica sujeita, ainda, às seguintes condições adicionais:

I - no caso dos lotes de esquina, prevalecerá a altura mais favorável até uma profundidade de cinquenta por cento da quadra;

II - no caso de lotes não situados em esquina com testada para logradouros que permitam diferentes alturas, quando houver limite de profundidade ou área coletiva, prevalecerá a altura correspondente a cada logradouro ou, quando não houver, a altura correspondente até uma profundidade de cinquenta por cento da quadra.

Art. 12. Em nenhuma hipótese a altura das edificações referidas nos arts. 10 e 11 poderá exceder a linha de cumeeada das edificações existentes, nem os limites máximos estabelecidos pela legislação municipal de proteção ambiental ou cultural e pela legislação federal de proteção aos aeroportos.

Art. 13. As edificações da Área Central 2 não são obrigadas a deixar áreas livres nos lotes, exceto no caso das de uso residencial, que obedecerão aos parâmetros de ventilação e iluminação vigentes.

Art. 14. Ficam mantidos os limites de profundidade e os alinhamentos dos projetos de alinhamento e de urbanização vigentes na data desta Lei.

Parágrafo Único. Quando, em projetos aprovados de urbanização, houver previsão de construção de galerias de pedestres, o subsolo correspondente a essas galerias poderá ser utilizado, desde que permita o assentamento da canalização destinada a serviços públicos.

Art. 15. A Área Total de Edificação-ATE será igual ao produto da multiplicação do Índice de Aproveitamento do Terreno-IAT vigente para o local pela área do lote, exceto nos casos referidos no § 1º.

§ 1º - Nos locais para os quais houver Projeto Aprovado-PA ou legislação indicando número máximo de pavimentos e profundidade máxima de construção, com ou sem formação de área coletiva, a Área Total de Edificação será igual ao produto da multiplicação da área de projeção da edificação pelo número de pavimentos permitidos no lote.

§ 2º - Quando o Índice de Aproveitamento de Terreno-IAT exceder os limites fixados no [Anexo II da Lei Complementar nº 16/92](#), a concessão da licença de construção far-se-á com obediência à [Lei nº 2.128, de 18 de abril de 1994](#), que regula o instituto da operação interligada.

Art. 16. Os projetos de edificações situadas em áreas sujeitas à legislação de proteção ambiental ou cultural terão sua aprovação condicionada à prévia aprovação dos respectivos órgãos de tutela.

Art. 17. As alterações de Índices de Aproveitamento do Terreno da Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA ficarão condicionadas à elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança, conforme o disposto no [inciso I do § 2º do art. 76 da Lei Complementar nº 16/92](#).

Seção III Da Revitalização do Centro da Cidade

Art. 18. Fica estabelecido o prazo de cento e oitenta dias, prorrogável por metade, a critério do Prefeito, para que os proprietários ou locatários dos imóveis situados na Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA adotem as seguintes medidas para revitalização dessa área da Cidade:

I - refazimento de passeios;

II - restauração das marquises e fachadas que apresentem sintomas de deterioração que causem risco à incolumidade pública;

III - restauração das estruturas internas dos imóveis, quando possíveis de desabamento ou de eventos que afete a segurança coletiva;

IV - renovação da fiação elétrica interna e externa ou sua substituição parcial, quando exposta a risco;

V - adoção de medidas de prevenção contra incêndio, segundo as normas do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

§ 1º - No caso de imóveis pertencentes à administração direta, indireta e fundacional do Município, do Estado do Rio de Janeiro e da União, ou por elas ocupados, o prazo para adoção das medidas determinadas neste artigo é improrrogável e sua inobservância implicará a responsabilização de seus titulares, em forma a ser definida em ato do Prefeito.

§ 2º - No caso de descumprimento das obrigações constantes deste artigo, as sanções pecuniárias previstas na legislação pertinente serão cobradas em dobro.

§ 3º - A critério do Prefeito, poderá ser constituída comissão especial de coordenação das atividades dos órgãos municipais com interferência nas questões enunciadas nos incisos I a V.

Art. 19. Através de ações a serem definidas pelo Prefeito, o Poder Executivo adotará medidas, independentemente do que for

estabelecido no Projeto Rio Cidade, para valorização do entorno da Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA, com ênfase nestes aspectos:

- I - melhoria das condições de iluminação pública, notadamente no entorno da Avenida dos Desfiles;
- II - reposição ou restauração da pavimentação dos logradouros públicos;
- III - realocização de habitações existentes em vãos de viadutos, passarelas e passeios;
- IV - contenção das concessões de licença para exibição de publicidade ao ar livre e especialmente em out-doors, cuja localização e respectivos quantitativos serão definidos em ato do Prefeito;
- V - melhoria dos serviços de limpeza pública dos logradouros públicos e de coleta de lixo de edificações de qualquer natureza;
- VI - reposição de equipamentos urbanos danificados ou deteriorados;
- VII - conclusão de obras públicas abandonadas, particularmente a da Praça do Expedicionário, na Esplanada do Castelo;
- VIII - disciplinamento, em forma a ser definida por ato do Prefeito, de coleta de papel, papelão e resíduos de qualquer espécie por particulares;
- IX - manutenção das condições de limpeza dos monumentos públicos e defesa da sua integridade.

§ 1º - Para fins desta Lei, consideram-se como entorno da Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA os logradouros dos bairros a ela contíguos, especialmente Catumbi, Estácio, Cidade Nova e Praça da Bandeira e a zona do cais do porto.

§ 2º - O Prefeito manterá entendimentos com a Companhia Docas do Rio de Janeiro para melhoria imediata das condições de ocupação e manutenção dos imóveis de sua propriedade situados entre a Avenida Rodrigues Alves e os bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo.

§ 3º - Fica declarada como prioritária, para execução em prazo a ser estabelecido pelo Prefeito, a reurbanização do Túnel João Ricardo, visando:

- I - à melhoria das pistas de circulação de veículos;
- II - à restauração de suas paredes laterais, com imposição de pintura adequada;
- III - à melhoria de sua iluminação interna;
- IV - ao refazimento do piso das vias laterais de circulação de pessoas, as quais serão dotadas de gradis de proteção dos pedestres.

Seção IV Disposições Especiais

Art. 20. As condições de uso e ocupação do solo que não estiverem expressamente reguladas nesta Lei obedecerão ao disposto no Regulamento de Zoneamento aprovado pelo [Decreto nº 322/76](#), nos regulamentos aprovados pelo [Decreto E nº 3800, de 20 de abril de 1970](#), e nos seguintes atos:

- I - Decreto nº 7.336, de 5 de janeiro de 1988;
- II - Decreto nº 8.272, de 19 de dezembro de 1988, ambos com a redação dada pelo [Decreto nº 10.426, de 8 de setembro de 1991](#);
- III - Decreto nº 7.351, de 14 de janeiro de 1988;
- IV - PA nº 10.600/PAL nº 41.632;
- V - [Lei nº 1.139, de 16 de dezembro de 1987](#);
- VI - [Decreto nº 11.883, de 30 de dezembro de 1992](#);
- VII - Decreto nº 9.292, de 4 de maio de 1990.

Seção V Disposições Finais

Art. 21. Ficam revogados o Decreto E nº 5.996, de 12 de janeiro de 1973; o Decreto E nº 6.190, de 29 de maio de 1973; o Decreto nº 7.977, de 11 de agosto de 1988, e as demais disposições em contrário.

Art. 22. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

CESAR MAIA

ANEXO I - A

Delimitação da Área de Especial Interesse Urbanístico da II RA-Centro

Área limitada pela Avenida Augusto Severo (excluída), da Rua da Glória e Largo Paula Cândido até a Rua Teixeira de Freitas; daí pelo eixo da Rua Mestre Valentim, em linha reta, ao obelisco da Avenida Rio Branco, e deste alinhamento, em ângulo de 90°, até a Avenida Beira Mar, e por esta (incluída), até a Praça Senador Salgado Filho, por esta (incluída), pela Avenida General Justo (incluída) até o prolongamento da Travessa Santa Luzia, daí seguindo por uma linha perpendicular até o Cais Pharoux (todo incluído), seguindo por este até encontrar o Pier Mauá (excluído), Praça Mauá por esta (incluída), Rua do Acre (incluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Rua da Conceição, por esta (excluída), até a Rua Senador Pompeu, por esta (excluída) até a Rua Camerino, por esta (incluída) até a Praça dos Estivadores (incluída), Rua Barão de São Félix (incluída), até a Rua Alfredo Dolabela Portela (excluída), da Rua Barão de São Félix até o leito da Estrada de Ferro Central do Brasil, pelo tronco principal da Estrada de Ferro central do Brasil, por uma perpendicular até encontrar a Rua de Santana, por esta (incluindo apenas o lado ímpar) até a Rua Benedito Hipólito, por esta (incluindo apenas o lado ímpar) da Rua de Santana até a Rua Marquês de Pombal,

por esta (incluindo apenas o lado ímpar) até a Rua Frei Caneca, Rua do Riachuelo (incluindo, exceto o trecho ímpar da Rua Frei Caneca até o nº 415, que pertence à zona especial ZE-8) até a Rua Mem de Sá, Rua Joaquim Silva (incluindo), Rua Conde de Lajes (incluindo) até a Rua da Glória, por esta (incluindo) até o Largo Paula Cândido e Avenida Augusto Severo (excluídos).

ANEXO II - A

Delimitação da Área Central 2 (AC-2)

Área limitada pela Avenida Augusto Severo (excluída), da Rua da Glória e Largo Paula Cândido até a Rua Teixeira de Freitas; daí pelo eixo da Rua Mestre Valentim, em linha reta, ao obelisco da Avenida Rio Branco, e deste alinhamento, em ângulo de 90°, até a Avenida Beira-Mar, e por esta (incluída) até a Praça Senador Salgado Filho, por esta (incluída), pela Avenida General Justo (incluída) até o prolongamento da Travessa Santa Luzia, daí seguindo por uma linha perpendicular até o Cais Pharoux (todo incluído), seguindo por este até encontrar o Pier Mauá (excluído). Praça Mauá, por esta (incluída), Rua do Acre (incluída), Avenida Marechal Floriano (incluída) da Rua do Acre até a Rua dos Andradas, por esta, (incluído apenas o lado par) até a Rua Teófilo Otoni, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua da Conceição, por esta (excluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (excluída) até a Praça Duque de Caxias (excluída) e daí por uma perpendicular atravessando a Avenida Presidente Vargas até a Praça da República, por esta (incluído apenas o lado par), entre a Avenida Presidente Vargas e a Rua Visconde do Rio Branco, Rua Visconde do Rio Branco (incluída) da Praça da República até a Rua do Lavradio, por esta (incluída) da Rua Visconde do Rio Branco até a Rua do Riachuelo, por esta (incluída), da Rua do Lavradio até a Avenida Mem de Sá, por esta (incluída) da Rua do Riachuelo até a Rua Visconde de Maranguape, por esta (incluída), Rua da Lapa (incluída), até a Rua da Glória, Largo Paula Cândido e Avenida Augusto Severo (excluídas)

ANEXO III - A

Delimitação da Esplanada do Castelo

Do entroncamento da Rua João Neves da Fontoura com a Avenida Beira-Mar, por esta (incluída) e por seu prolongamento até a Avenida General Justo, por esta (incluída) até o prolongamento da Travessa Santa Luzia, daí seguindo por uma linha perpendicular até o Cais Pharoux (incluído), por este até a Praça do Mercado Municipal, por esta (incluída) até a Avenida Alfredo Agache, por esta (incluída) até a Rua São José, por esta (incluído apenas o lado ímpar), até o entroncamento com a Avenida Nilo Peçanha, por esta (incluída) até a Rua México, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua João Neves da Fontoura, seguindo pelo eixo desta até o ponto de partida.

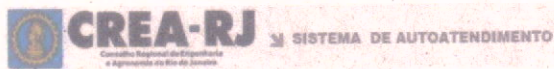


A área total do Corredor Cultural abrange 1.294.625 metros quadrados da região central da cidade. Na SAARA, permanece o traçado colonial, com lotes muito estreitos e compridos. Na Praça Quinze, monumentos intercalados de arquitetura civil e religiosa conferem um tom de nobreza ao local. E na Lapa-Cinelandia, os sobrados de inspiração eclética ganham um caráter popular, de colorido marcante.

ANEXO III – A. R. T.

Crea-RJ Sistema de ART

<https://creaonline.crea-rj.org.br/artOnline/home/detalharARTEmp>



Segunda-feira, 6 de Agosto de 2018 14:25:41
Boa tarde, seja bem-vindo(a). [Sair](#)

[Início](#) [ART](#) [Serviços Gratuitos](#) [Outros Serviços](#) [RT's e QT's](#) [Protocolo](#) [Ouvidoria](#) [Configurações](#)

Empresa: **LEMA ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA** em Atendimento.

CREA-RJ		ART		Nº 2020180146646	
SISTEMA DE AUTOATENDIMENTO		ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA			
NATUREZA	FATO GERADOR	TIPO			
OBRA E SERVIÇO	NAO INFORMADO	NORMAL			
	Nº	Nº da ART principal			
CONTRATADO		02.NOME DO PROFISSIONAL			
01.Nº DO REGISTRO DO PROFISSIONAL 1977103667		ARYMAR ANTONIO DE ANDRADE			
03.TÍTULO DO PROFISSIONAL		04.HÁ PROF. CO-RESPONSÁVEL?		05.HÁ PROF. EMPR. VINCULADA?	
ENGENHEIRO CIVIL		NÃO		NÃO	
07.Nº DO REGISTRO DA EMPRESA		06.CÓD. ENTIDADE DE CLASSE (TAB.1)			
2009210021		24 - IEL			
CONTRATANTE		08.NOME DA EMPRESA			
CPF/CNPJ		LEMA ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA			
0306621900Q181		09.NOME DO CONTRATANTE			
		RIOPREVIDÊNCIA			
10.CEP	11.OS BRADOURO	ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
20521510	RUA	DA QUITANDA	106		
14.ESTADO	13.MUNICÍPIO	12.BAIRRO			
RJ	RIO DE JANEIRO	TIJUCA			
CONTRATO					
17.ATIVID. TÉCNICAS RES. 218 (TAB.3)		18.ESPECIF. DA ATIVIDADE (TAB.4)			
5 - AVALIAÇÃO		73 - OUTROS			
19.COMPLEMENTO (TAB.5)					
41 - EDIFICACAO COMERCIAL					
15.Nº DO CONTRATO		16.RATMIO (TAB.2)		17.ATIVID. TÉCNICAS RES. 218 (TAB.3)	
OS 018/2018	1101	12 - CONSULTORIA		51 - VISTORIA	
20.QUANTIFICAÇÃO		21.Nº PRATIS		22.DATA INÍCIO	
1,00 - un	1			21/07/2018	
23.PRAZO DO CONTRATO		24.NºH/H/J.T.		25.VALOR DO CONTRATO	
Prazo Determinado		N DET		R\$ 7.651,59	
Sim				OU	
Mês0					
Dias30					
27.DESCRICÃO/INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES					
SERVIÇOS DE CONSULTORIA, VISTORIA E AVALIAÇÃO TÉCNICA, POR INFERÊNCIA ESTATÍSTICA, DO IMÓVEL SITUADO NA RUA REGENTE FELIJO, NO. 30, CENTRO, RIO DE JANEIRO, RJ.					
10.CEP	11.OS BRADOURO	ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO	
20040005	AVENIDA	RIO BRANCO	123	GR. 2005	
12.BAIRRO	13.MUNICÍPIO	14.ESTADO			
CENTRO	RIO DE JANEIRO	RJ			
OBRA/SERVIÇO					
EXIGÊNCIAS					
Cód.	Descrição	Conteúdo Gerador	Status Tipo Ação	Data	Situação Liberação
23	Campo 27 sujeito a análise		Nao Analisada	06/08/2018	Nao Analisada
21	ART sem Pagamento		Nao Analisada	06/08/2018	Nao Analisada
Declaro o cumprimento das normas da ABNT referentes à Acessibilidade em atendimento ao parágrafo 1º do artigo nº 11 do Decreto nº 5.296/2004.					
ASS					
33.DATA		34.PROFISSIONAL CONTRATADO		35.CONTRATANTE	
		ASSINOU		ASSINOU	
Valor Pago ART:					
Data Pagamento ART:					
Status da Situação da ART: EM ANDAMENTO					
Status da Exigência da ART:					

ANEXO V – IMÓVEIS COMERCIAIS PARA VENDA

1 - Imóvel Comercial à Venda na Rua André Cavalcanti, 43, Centro, Rio de Janeiro, RJ
Valor de venda: R\$ 2.300.000,00 – Área: 500,00m² - V. Unit.: R\$ 4.600,00/m² - Vlj: 1.666,53



Imóvel Comercial aluguel ou venda com 500 m2 em Centro - Rio de Janeiro - RJ

O imóvel comercial de 500 m2 no Centro dividido em 4 andares + terraço, possui sistema de incêndio, instalação elétrica nova, cisterna de 10.000 litros + caixa d'água de 18.000 litros, dois montacargas, um de 50 kg. e outro de 200. kg. Possui congelador e resfriador. Temos as plantas completas.

Características: Perto de vias de acesso, Próximo a transporte público, Próximo a escola, Próximo a hospitais, Cozinha, Vista exterior, Mais de um andar

LUVA IMÓVEIS – (21) 99682.0586

https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-500m2-venda-RS2300000-id-1037518051/?_vt=lfnl:a

2 - Loja Comercial à Venda na Avenida Gomes Freire, 225a - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Valor de venda: R\$1.050.000,00 – Área: 203,00m² - V. Unit.: R\$ 5.172,41/m² - Vlj: 2.281,67



Loja para Venda em Rio de Janeiro, Centro

Imóvel comercial no Centro do Rio com área total de 20300m no IPTU (loja e sobreloja com a mesma área) localizada na Rua Gomes Freire, nas proximidades do Campo de Santana e da Avenida Chile; imóvel com andar térreo: loja com 2 portas de enrolar, área livre sem divisória, 2 banheiros e depósito; sobreloja com acesso por escada de alvenaria, vão livre com 2 janelas com grade, de frente para rua; 1 banheiro, 2 lavabos, copa e uma pequena área externa; imóvel em bom estado. **Características:** Depósito

ADILSON BRAZ DE LIMA – (21) 99515.2547

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-203m2-venda-RS1050000-id-1037972705/?_vt=lfnl:a

3 - Loja Comercial à Venda na Avenida N. Sra. de Fátima, 93 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Valor de venda: R\$ 650.000,00 - Área: 112,00m² - V. Unit.: R\$ 5.803,57/m² - Vlj: 2.083,50



Bairro de Fátima - Loja - 122m² - Frente de rua

Bairro de Fátima - Loja - 122m² - Frente de rua - Com salão principal, sala de fundos, 2 banheiros (masculino e feminino), Copa/Refeitório. Excelente localização, extremamente residencial, colada a toda a conveniência do Centro do Rio de Janeiro. As taxas e informações estão sujeitas a confirmação e alteração. **Características:** Perto de vias de acesso, Próximo a transporte público, Próximo a escola, Próximo a hospitais,

BRUNO MACHADO ALVES VASCONCELOS - (21) 99352.6001

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-112m2-venda-RS650000-id-1038830542/?_vt=lfnl:a

4 - Loja Comercial à Venda na Rua Acre, 44 Centro, Rio de Janeiro, RJ
Valor de venda: R\$ 2.000.000,00 - Área: 315,00m² - V. Unit.: R\$ 6.349,21/m² - Vlj: 2.751,00



Loja Comercial - Rua do Acre - Venda e Locação - Centro

Centro em ótima localização próximo a Praça Mauá na área do Porto Maravilha. Excelente loja comercial com 03 andares, com 5 metros de frente, 30 metros de profundidade, térreo totalmente em vão livre e mais 02 andares. Rua com ótimo fluxo de pessoas. Loja possui porta automática. Os valores podem ser alterados a qualquer momento a critério dos respectivos proprietários. Ligue agora e agende sua visita. Código do Imóvel: LO0072. Avaliamos seu imóvel gratuitamente. - 19/07/2018. Características: Cozinha

RIO ANTIGO IMÓVEIS - (21) 2263.1105 / 96460.6730

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-315m2-venda-RS2000000-id-93133505/?_vt=lfnl:a

5 - Loja Comercial à Venda na Rua República do Líbano, 26 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Valor de venda: R\$ 2.100.000,00 - Área: 313,00m² - V. Unit.: R\$ 6.709,27/m² - Vlj: 3.010,99



Centro | Loja

Excelente loja, bem junto ao Saara, Rua exclusiva das lojas de som, loja composta de loja, sobre loja, e câsaráo, vazia. Visite a Nova Época Imóveis na Rua Muniz Barreto, 805 Lj. C- Botafogo, Temos o imóvel que você procura com o melhor atendimento!!! Avaliamos seu Imóvel! (28/07/2018)

NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - BOTAFOGO - (21) 3559.6700 / 98164.6614

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-313m2-venda-RS2100000-id-1039068060/?_vt=lfnl:a

6 - Sala Comercial à Venda na Rua dos Inválidos, 123 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Valor de venda: R\$ 559.900,00 - Área: 77,00m² - V. Unit.: R\$ 7.271,43/m² - Vlj: 3.668,00



60% de Desconto salas comerciais Arcos 123 no Centro

60% de desconto somente em 12/11/17 no Even Day - Antecipe-se. Preço anunciado já com 60% de desconto. Negociará direto com a construtora - empreendimento comercial pronto Arcos 123 situado na Lapa, próximo ao metrô, às barcas e da Central do Brasil, com fácil acesso para clientes de todas as regiões. Lugar cheio de história e pronto para dar início a mais uma: O Sucesso de seu negócio. Salas comerciais de 20,73 à 77,34 m² com preços promocionais com desconto de 60% . Edifício comercial com paisagismo, decoração impar, arquitetura diferenciada, bicicletário, hidrômetro individual, Infraestrutura Internet, Preparação para Ar Split. Vagas direito de uso. Características: Perto de vias de acesso, Segurança 24h, Sistema de alarme, Interfone

JAQUELINE PIMENTEL DE CARVALHO - (21) 98181.1751 / 99525.2405

https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-77m2-venda-RS559900-id-89533356/?_vt=lfnl:a

7 - Loja/salão à venda na Avenida Churchill, 129, Centro, Rio de Janeiro - RJ
Valor de venda: R\$ 1.500.000,00 - Área: 192,00m² - V. Unit.: R\$ 7.812,50/m² - Vlj: 3.668,00



Descrição

Lojão 2 frentes (Av. Churchill Rua Santa Luzia), área 374m², total (junto com subsolo). Ponto maravilhoso. OBS: 1) Localizado em prédio comercial. 2) Lojão formado por duas lojas interligadas. IMÓVEL FOREIRO MARINHA Entrada pela loja Av. Churchill, 129lj B. Localização: Entre Av. Antônio Carlos e Marechal Câmara. - Atual. 28-07-2018. **Características: Características do Imóvel:** Pronto para uso.

SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS - (21) 2303.1558

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+192m2/ID-6560022/?paginaoferta=4>

8 - Loja Comercial à Venda na Rua do Rosário, 1, Centro, Rio de Janeiro, RJ
Valor de venda: R\$ 1.781.129,00 - Área: 227,00m² - V. Unit.: R\$ 7.846,38/m² - Vlj: 3.920,98



Loja grande no Centro

Edifício comercial com Loja e salas comerciais no Centro do Rio de Janeiro. Loja com subsolo. Infraestrutura e segurança: • Infraestrutura para instalação de ar condicionado do tipo central e sistema independente para a loja • Iluminação com sensor de presença nas áreas técnicas e de serviços como lixeiras, halls de serviço e depósitos e também nos halls sociais • Vestiário de funcionários Características: Perto de vias de acesso, Próximo a transporte público, Conexão à internet, Sistema de alarme, Condomínio fechado, Interfone, Segurança 24h, Circuito de segurança, Vigia, Recepção, Serviços públicos essenciais, Mais de um andar,

LUÍS PIMENTA VALENTE - (21) 99641.3915

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-227m2-venda-RS1781129-id-1038922558/?_vt=lfnl:a

9 - Loja à Venda na Rua Buenos Aires, 112, Centro, Rio de Janeiro, RJ

Valor de venda: R\$ 2.800.000,00 – Área: 316,00m² - Unit.: R\$ 8.860,76/m² - Vlj = 3.688,00



Rio de Janeiro - Comercial - Centro

Excelente oportunidade comercial no centro da cidade do Rio de Janeiro. Prédio comercial em localização nobre composto por um lojão no primeiro piso com 105m², segunda parte da loja com 105m² no segundo piso e no terceiro piso temos o refeitório, cozinha, estoque e um terraço. Grande potencial a 20 metros do metrô da Uruguaiana!!! Agende sua visita!!! - Atual. 02-04-2018. Características: Sacada, Área de serviço.

R JARDIM IMÓVEIS - (021) 3206-3600

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-316m2-venda-RS2800000-id-81883746/?_vt=suggestions:b

10 - Loja Comercial à Venda na Rua Buenos Aires, 48, Centro, Rio de Janeiro, RJ

Valor de venda: R\$ 4.100.000,00 – Área: 455,00m² - V. Unit.: R\$ 9.010,99/m² - Vlj: 3.920,98



Loja comercial à venda, Centro, Rio de Janeiro.

Sobreloja na Rua Buenos Aires com 455 m², 3 vagas na escritura, alugado até Março de 2019 por 35.00/ ao mês. Contate-nos para informações mais detalhadas. - 24/07/2018 Características: Condomínio fechado

INFINITI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - (21) 2135.5000

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-455m2-venda-RS4100000-id-1037971573/?_vt=lfnl:a

11 - Loja Comercial à Venda na Rua do Ouvidor, 70, Centro, Rio de Janeiro, RJ
Valor de venda: R\$2.800.000,00 – Área:250,00m² - V. Unit.: R\$ 11.200,00/m² - Vlj: 4.627,15



Loja de esquina no Centro do Rio de Janeiro - RJ

Rua do Ouvidor. Esquina com Rua do Rosário de frente para Rua do Carmo. Loja com sobreloja, frente de rua, medindo 300 m² com anexo de 50 m², em dois pavimentos, com banheiros e cozinha industrial. Excelente localização com grande circulação de pessoas, com potencial para gastronomia. Características do imóvel: Próximo à estradas/avenidas principais,

WFORMOSO IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA - (21) 3852.4249 / 96019.1738

<https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-250m2-venda-RS2800000-id-93749611/? vt=lfnl:a>

12 - Loja Comercial à Venda na Rua da Alfândega, 173, Centro, Rio de Janeiro, RJ
Valor de venda: R\$ 4.500.000,00 – Área: 393,00m² - V. Unit.: R\$ 11.450,00/m² Vlj: 4.478,47



LOJA Rua da Alfândega, Saara, Centro Rio de Janeiro

CENTRO RIO, Rua da Alfândega. 1º Pavimento: Banheiro + Depósito + Área. 2º Pavimento: Mezanino. 3º Pavimento: Banheiro + Sala. 4º Pavimento: Escritório + Refeitório + Banheiro. 5º Pavimento (cobertura) : 2 Escritórios + Banheiro + Área de estoque de Mercadorias. Tubulação Elétrica Aparente; Caixa D'Água de 1,000 L. 1 Elevador: 4 Paradas e Capacidade para 250 kg e Porta Pantográfica + 1 Lance de Escada. Fachada: Pastilhas; Porta de Acesso; Ferro Loja de Frente para Rua.

MR FARO - (21) 2611.1866 / 98880.7371

<https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-393m2-venda-RS4500000-id-85057627/? vt=lfnl:a>

ANEXO VI – TRATAMENTO CIENTÍFICO DOS DADOS DE VENDA

Amostra

Nº Am.	V. Unit.	Área	Local
1	4.600,00	500,00	1.666,53
2	5.172,41	203,00	2.281,67
3	5.803,57	112,00	2.083,50
4	6.349,21	315,00	2.751,00
5	6.709,27	313,00	3.010,99
6	7.271,43	77,00	3.668,00
7	7.812,50	192,00	3.668,00
8	7.846,38	227,00	3.920,98
9	8.860,76	316,00	3.668,00
10	9.010,99	455,00	3.920,98
11	11.200,00	250,00	4.627,15
12	11.450,00	393,00	4.478,47

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- V. Unit.: Valor unitário em reais por metro quadrado.

Variáveis Independentes :

- Área : Adequação do valor da amostra por diferença de área.
- Local : Transposição da amostra para o local do imóvel avaliando por Vlj da prefeitura.

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 12
Nº de variáveis independentes	: 2
Nº de graus de liberdade	: 9
Desvio padrão da regressão	: $8,9891 \times 10^{-4}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Ln(V. Unit.)	0,1123	$3,5875 \times 10^{-3}$	3,19%
Exp(-Área)	$3,0209 \times 10^{-35}$	$1,0464 \times 10^{-34}$	346,41%
Local	3312,11	948,4860	28,64%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

Dispersão em Torno da Média

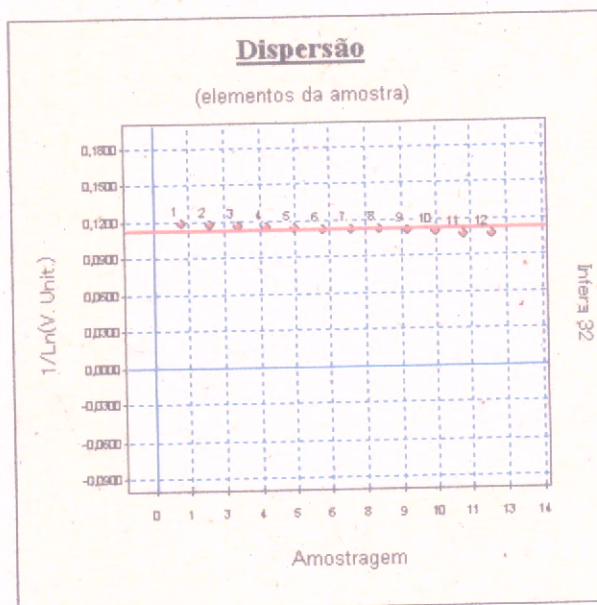


Tabela de valores estimados e observados

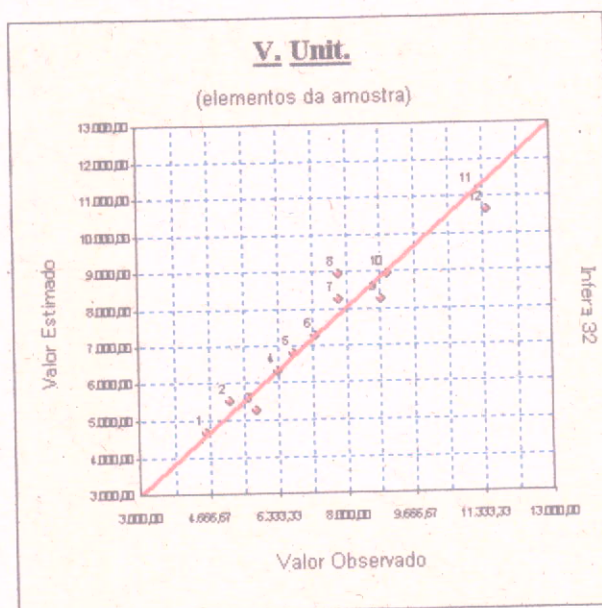
Valores para a variável V. Unit..

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	4.600,00	4.680,51	80,51	1,7503 %
2	5.172,41	5.526,75	354,34	6,8506 %
3	5.803,57	5.234,92	-568,65	-9,7983 %
4	6.349,21	6.301,97	-47,24	-0,7440 %
5	6.709,27	6.789,06	79,79	1,1892 %
6	7.271,43	7.271,43	0,00	0,0000 %
7	7.812,50	8.241,82	429,32	5,4953 %
8	7.846,38	8.901,13	1.054,75	13,4425 %
9	8.860,76	8.241,82	-618,94	-6,9851 %
10	9.010,99	8.901,13	-109,86	-1,2192 %
11	11.200,00	11.113,01	-86,99	-0,7767 %
12	11.450,00	10.596,17	-853,83	-7,4570 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/\ln([V. Unit.]) = 0,12451 + 4,3099 \times 10^{30} \times \exp(-[Área]) - 3,7098 \times 10^{-6} \times [Local]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V. Unit.] = \exp\{1/(0,12451 + 4,3099 \times 10^{30} \times \exp(-[Área]) - 3,7098 \times 10^{-6} \times [Local])\}$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b1 = 4,3099 \times 10^{30}$	$2,6082 \times 10^{30}$	$7,0271 \times 10^{29}$	$7,9171 \times 10^{30}$
Local	$b2 = -3,7097 \times 10^{-6}$	$2,8777 \times 10^{-7}$	$-4,1077 \times 10^{-6}$	$-3,3117 \times 10^{-6}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9740
 Valor t calculado : 12,89
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,262
 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9486
 Coeficiente r² ajustado : 0,9372

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	V. Unit.	Área	Local
V. Unit.	1,3482	0,1516	4,0769x10 ⁻³⁵	4429,3210
Área	3,6251x10 ⁻³⁴	4,0769x10 ⁻³⁵	1,3141x10 ⁻⁶⁷	1,3297x10 ⁻³⁰
Local	39745,2700	4429,3210	1,3297x10 ⁻³⁰	1,4153x10 ⁸

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,3430x10 ⁻⁴	2	6,7151x10 ⁻⁵	83,10
Residual	7,2724x10 ⁻⁶	9	8,0805x10 ⁻⁷	
Total	1,4157x10 ⁻⁴	11	1,2870x10 ⁻⁵	

F Calculado: 83,10 / F Tabelado: 6,234 (para o nível de significância de 2,000 %)
 Significância do modelo igual a 1,6x10⁻⁴%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	V. Unit.	Área	Local
V. Unit.	1,0000	0,0098	-0,9659
Área	0,0098	1,0000	0,1182
Local	-0,9659	0,1182	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V. Unit.	Área	Local
V. Unit.	¥	0,0295	-11,20
Área	0,0295	¥	0,357
Local	-11,20	0,357	¥

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%) - Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3830

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	1,664	13%	Sim
Local	b2	-12,98	3,9x10 ⁻⁵ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%) / Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8834

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	1,652	6,6%
Local	b2	-12,89	2,1x10 ⁻⁵ %

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 0,0000
 Momento central de 2ª ordem : $6,0603 \times 10^{-7}$
 Momento central de 3ª ordem : $5,3347 \times 10^{-11}$
 Momento central de 4ª ordem : $4,4455 \times 10^{-12}$

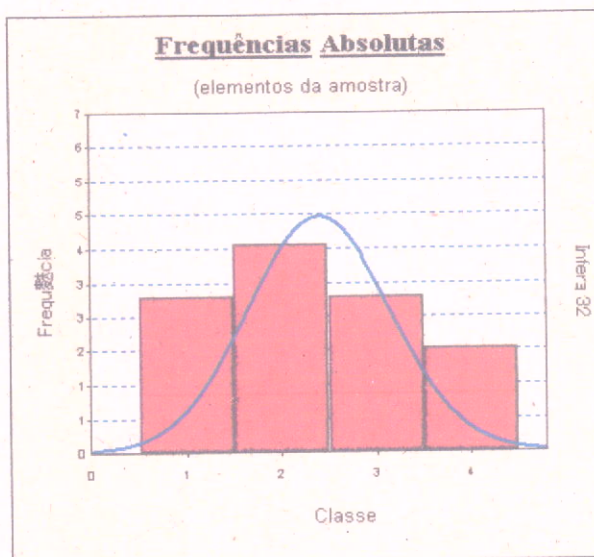
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1130	0	0
Curtose	9,1039	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

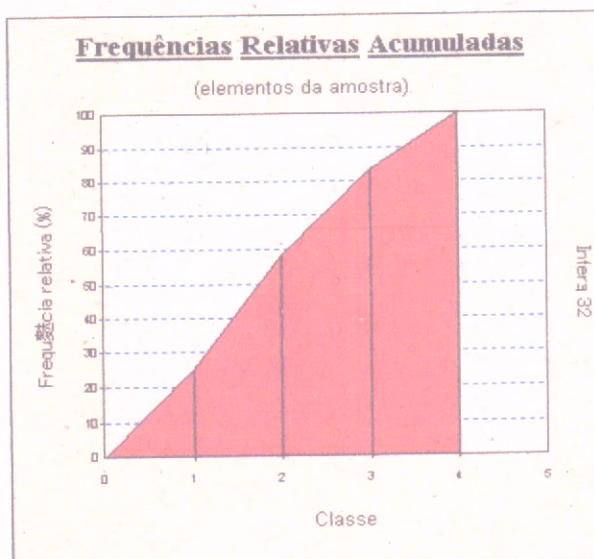
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq. (%)	Média
1	$-1,3895 \times 10^{-3}$	$-6,5555 \times 10^{-4}$	3	25,00	$-1,0559 \times 10^{-3}$
2	$-6,5555 \times 10^{-4}$	$7,8481 \times 10^{-5}$	4	33,33	$-8,3847 \times 10^{-5}$
3	$7,8481 \times 10^{-5}$	$8,1252 \times 10^{-4}$	3	25,00	$3,5246 \times 10^{-4}$
4	$8,1252 \times 10^{-4}$	$1,5465 \times 10^{-3}$	2	16,67	$1,2228 \times 10^{-3}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

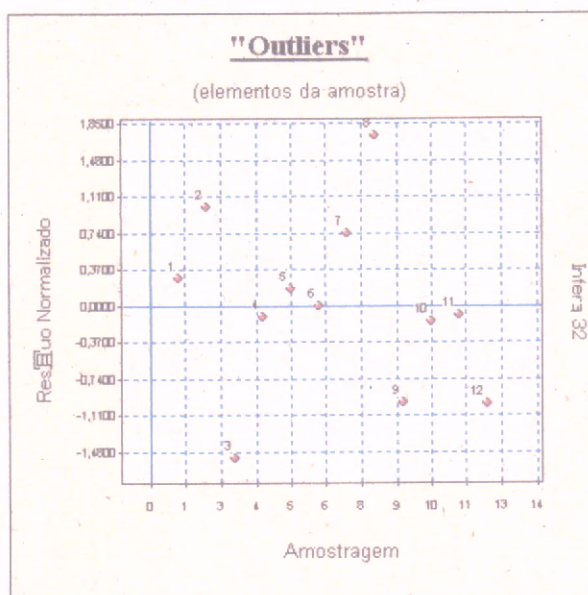
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0211	0,3576	Sim
2	0,0988	0,1929	Sim
3	0,3255	0,2375	Sim
4	$6,0472 \times 10^{-4}$	0,1195	Sim
5	$1,1534 \times 10^{-3}$	0,0983	Sim
6	$-1,0248 \times 10^{2018}$	1,0000	Sim
7	0,0240	0,1063	Sim
8	0,1746	0,1330	Sim
9	0,0428	0,1063	Sim
10	$1,6022 \times 10^{-3}$	0,1330	Sim
11	$1,7613 \times 10^{-3}$	0,2769	Sim
12	0,1355	0,2381	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Teste de Kolmogorov-Smirnov

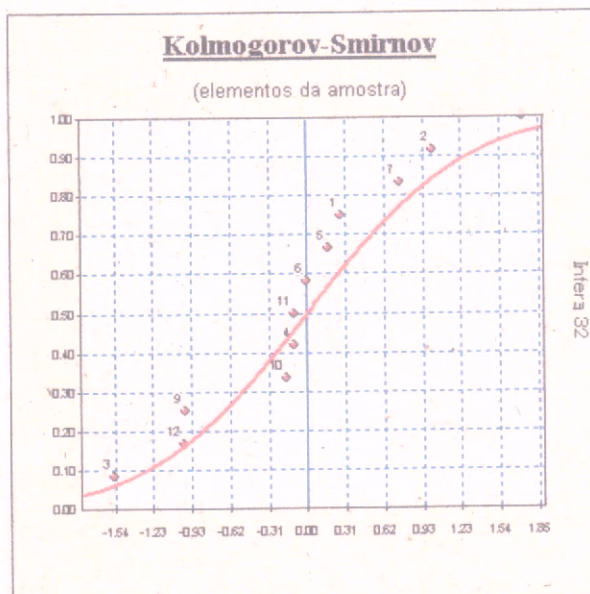
Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	$-1,3895 \times 10^{-3}$	0,0611	0,0833	0,0610	0,0222
12	$-8,9469 \times 10^{-4}$	0,1598	0,1667	0,0764	$6,8708 \times 10^{-3}$
9	$-8,8350 \times 10^{-4}$	0,1628	0,2500	$3,8266 \times 10^{-3}$	0,0871
10	$-1,4812 \times 10^{-4}$	0,435	0,3333	0,1845	0,1012
4	$-9,7490 \times 10^{-5}$	0,457	0,4167	0,1234	0,0401
11	$-8,9772 \times 10^{-5}$	0,460	0,5000	0,0435	0,0397
6	$8,8091 \times 10^{-19}$	0,500	0,5833	$5,2480 \times 10^{-10}$	0,0833
5	$1,5206 \times 10^{-4}$	0,567	0,6667	0,0161	0,0995
1	$2,4344 \times 10^{-4}$	0,607	0,7500	0,0599	0,1432
7	$6,6189 \times 10^{-4}$	0,769	0,8333	0,0192	0,0640
2	$8,9922 \times 10^{-4}$	0,841	0,9167	$8,0929 \times 10^{-3}$	0,0752
8	$1,5465 \times 10^{-3}$	0,957	1,0000	0,0406	0,0426

Maior diferença obtida: 0,1845 / Valor crítico: 0,3750 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Observação: O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos . : 6
 Número de sequências : 4
 Média da distribuição de sinais : 6
 Desvio padrão : 1,732

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior: -1,5138 / Limite superior: -2,1194

Intervalo para a normalidade: [-1,6452, 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

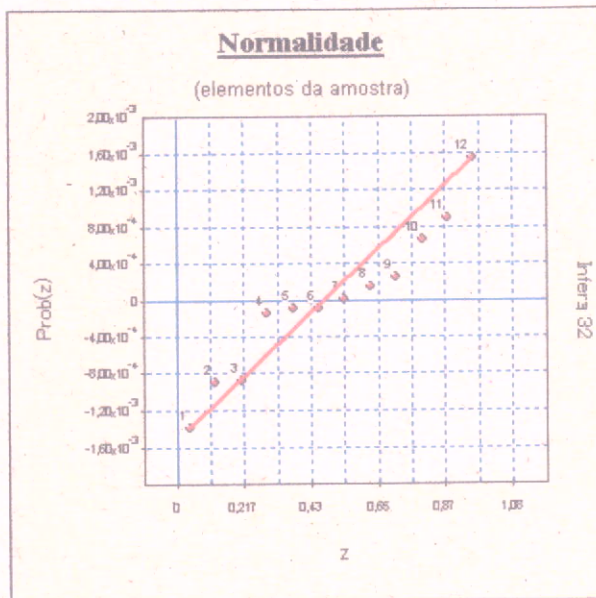
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado): 0,0000 / Valor z (crítico): 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 2,1646 - (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)

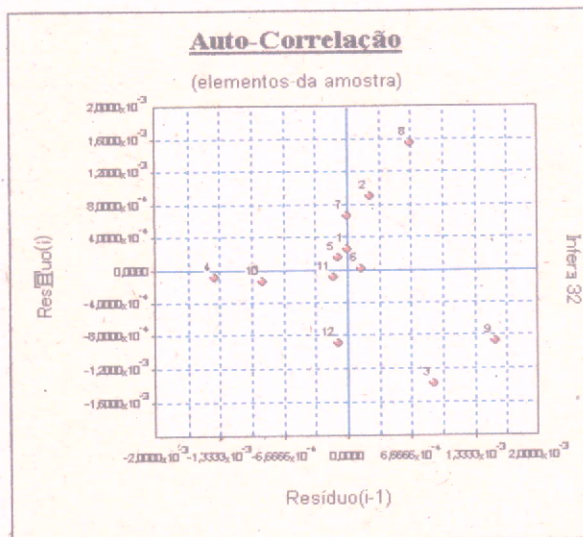
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Formação dos Valores

Variáveis independentes: • Área . = 81,54 • Local = 3.832,45

Valor Unitário de Venda da Loja = R\$ 8.651,46/m²

O modelo utilizado foi :

$$[V. \text{ Unit.}] = \text{Exp}\{1/(0,12451 + 4,3099 \times 10^{-30} \times \text{Exp}(-[\text{Área}]) - 3,7098 \times 10^{-6} \times [\text{Local}])\}$$

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

Mínimo: R\$ 8.351,84/m² / Máximo: R\$ 8.964,30/m²

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

Para uma Área de 81,54 m², teremos:

Valor obtido = R\$ 705.439,82

Valor mínimo = R\$ 681.009,12

Valor máximo = R\$ 730.948,82

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	77,00	500,00	81,54	Dentro do intervalo	Aprovada
Local	1.666,53	4.627,15	3.832,45	Dentro do intervalo	Aprovada

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

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	Aprovada (**)
Área	7.632,76	8.663,32	8.651,46	Dentro do intervalo	Aprovada
Local	4.674,94	11.096,94	8.651,46	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y]) / Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	8.584,22	8.719,34	135,11	1,56
Local	8.505,73	8.800,24	294,51	3,40
Valor Estimado	8.351,84	8.964,30	612,46	7,07

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

Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (V. Unit.) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	11,8568	0,1118%
Local	2,6376	1,1684%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

De acordo com a metodologia estabelecida e com os cálculos acima efetuados, o valor unitário de venda do imóvel é de R\$ 8.651,46/m².

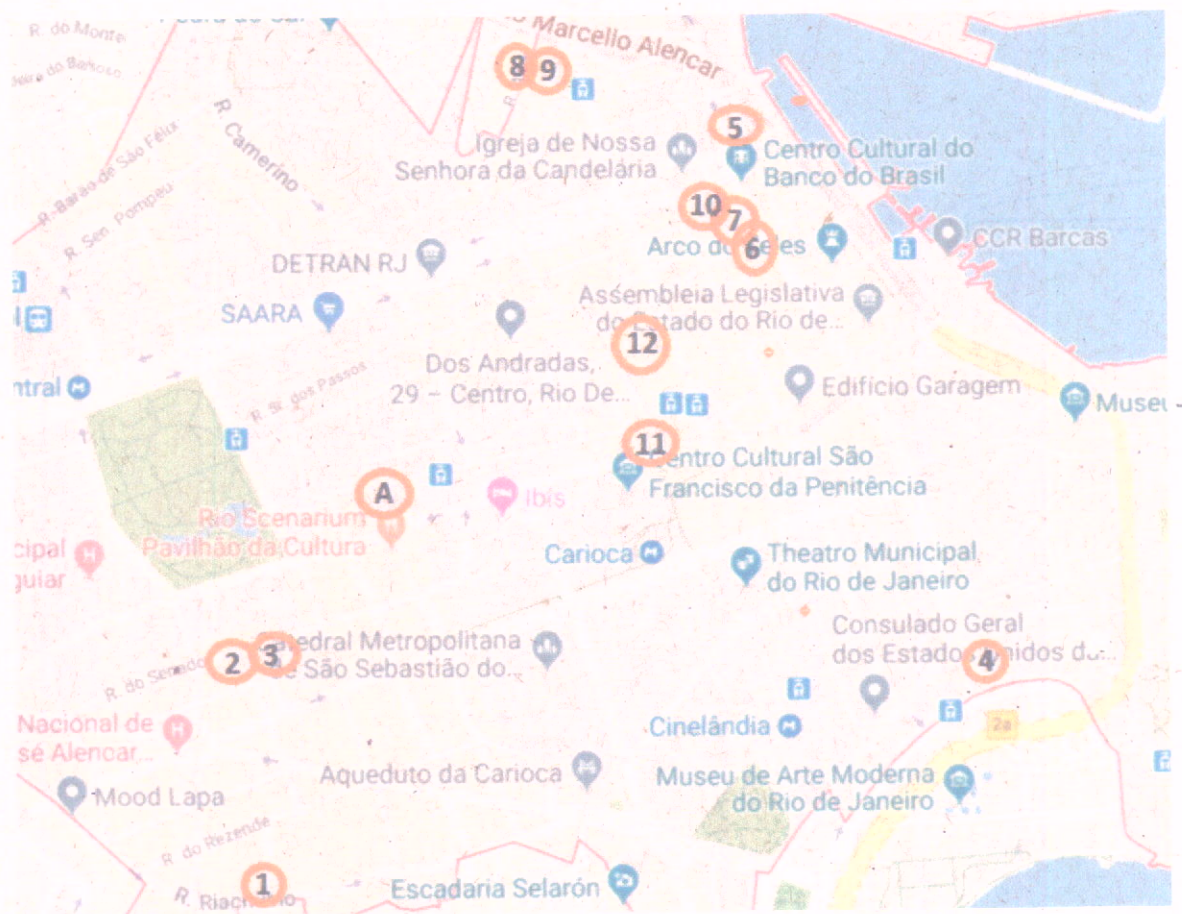
Valor de mercado do imóvel: R\$ 8.651,46/m² x 81,54m² ≈ **R\$ 705.000,00**

Grau de Precisão: $8.964,30 - 8.351,84 = 612,46 / 8.651,46 = 7\% < 30\%$

GRAU III

ANEXO VII – IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRAS

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO



ANEXO VIII – PESQUISA DO VALOR LOCATIVO DE IMÓVEIS

1 - Imóvel Comercial à Venda na Rua André Cavalcanti, 43, Centro, Rio de Janeiro, RJ
Aluguel: R\$ 7.000,00/mês – Área: 500,00m² – V. Unit.: R\$ 14,00/m²/mês – Vlj: 1.666,53



Imóvel Comercial aluguel ou venda com 500 m2 em Centro - Rio de Janeiro - RJ

O imóvel comercial de 500 m2 no Centro dividido em 4 andares + terraço, possui sistema de incêndio, instalação elétrica nova, cisterna de 10.000 litros + caixa d'água de 18.000 litros, dois montacargas, um de 50 kg e outro de 200 kg. Possui congelador e resfriador. Temos as plantas completas.

Características: Perto de vias de acesso, Próximo a transporte público, Próximo a escola, Próximo a hospitais, Cozinha, Vista exterior, Mais de um andar

LUVA IMÓVEIS – (21) 99682.0586

https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-500m2-venda-RS2300000-id-1037518051/?_vt=lfnl:a

2 - Loja p/Alugar na Rua Ubaldino do Amaral, 90 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 6.000,00/mês – Área: 401,00m² – V. Unit.: R\$ 14,96/m²/mês – Vlj: 1.935,88



LOJA - CENTRO

Ótima oportunidade! Isenção de 02 meses de aluguel. - excelente localização - próximo a Cruz Vermelha - Hospital Municipal Souza Aguiar - e ao Tribunal Regional do Trabalho. acesso a Central do Brasil - Ref: R. do Senado - e R. Carlos de Carvalho. - Bairros próximos: Cidade Nova e Lapa. - amplo comércio composto de: restaurantes - hospitais - bares - hotéis - farmácias - academias - mercados - acesso a pontos de ônibus. - sala comercial com: 401m2 - 2 salões amplos divididos em 2 andares - banheiros amplos. - garantia de fiador ou seguro fiança.

CIPA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO – (21) 2196.5070 / 99714.2919

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-401m2-aluguel-RS6000-id-79405412/?_vt=rañking:defaultsem

3 - Loja p/Alugar na Rua Ubaldo do Amaral, 90 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 4.000,00/mês - Área: 216,00m² - V. Unit.: R\$ 18,52/m²/mês - Vlj: 1.935,88



LOJA - CENTRO

Ótima oportunidade! com isenção de 02 meses de aluguel. excelente localização - próximo a cruz vermelha - hospital municipal souza aguiar - e ao tribunal regional do trabalho. acesso a central do brasil - ref: r. do senado - e r. carlos de carvalho. - bairros próximos: cidade nova e lapa. - amplo comércio composto de: restaurantes - hospitais - bares - hotéis - farmácias - academias - mercados - acesso a pontos de ônibus. - sala comercial com: 216m² - 1 salão dividido em 2 andares - banheiros amlos.- garantia de fiador ou seguro fiança. acesse o nosso site cód 0599-03. os valores das taxas (condomínio e encargos) são aproximados e podem sofrer alterações.

CIPA PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO - (21) 2196.5070 / 99714.2919

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-216m2-aluguel-RS4000-id-73514442/?_vt=ranking:defaultsem

4 - Loja p/Alugar na Avenida Presidente Antônio Carlos, 54 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 2.500,00/mês - Área: 102,00m² - V. Unit.: R\$24,51/m²/mês - Vlj: 4.569,69



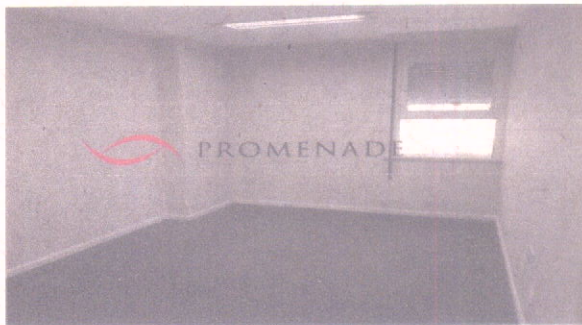
Grande loja no centro do Rio - Av. Presidente Antônio Carlos, 54 Loja B - Centro

Loja para fins de comércio alimentício como Espaço gourmet, lanchonete, hamburgueria, Fast food, bistrô, Coffee e demais, com instalações todas prontas, excelente localidade comercial entre 3 embaixadas, grandes empresas ao entorno e ótima mobilidade urbana com VLT ao entorno, principais linhas de transporte público e Táxi, a menos de 1 km do Aeroporto Santos Dumont. Aceitamos Seguro Pessoal (Fiador) e Seguro Fiança. Características: Perto de vias de acesso, Próximo a transporte público, Depósito, Área de serviço, Cozinha, Espaço gourmet, Varanda gourmet

LOCARE CONSULTORIA E ASSESSORIA IMOBILIÁRIA - (21) 2240.7886 / 2220.4714

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-102m2-aluguel-RS2500-id-92889765/?_vt=ranking:sem

5 - Loja p/Alugar na Rua Teófilo Otoni, 15 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 1.100,00/mês - Área: 40,00m² - V. Unit.: R\$ 27,50/m²/mês - Vlj: 3.920,98



Comercial / Loja - Centro

Salas em excelente estado de conservação, junção de 02 salas, com apenas uma porta de entrada, piso em carpete novo, 02 janelas, 01 armário, Sol manhã/tarde. Vista p/Rua Teofilo Otoni, 11 Pavimentos. Características: Elevador, Escritório.

PROMENADE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - (21) 2106.2332 / 97148.3878

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-40m2-aluguel-RS1100-id-1038084525/?_vt=ranking:sem

6 - Loja p/Alugar na Rua do Rosário, 61 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 2.000,00/mês - Área: 71,00m² - V. Unit.: R\$ 28,17/m²/mês - Vlj: 4.627,15



Rua do Rosário 61 loja A - Centro

Rua do Rosário 61 loja A - Centro. Dimensões: Excelente loja comercial com 3 Pisos, 71 m², com salão, jirau, subsolo e banheiro. Próximo a Av. 1º de março. Características: Perto de vias de acesso

BERVEL EMPREENDIMENTOS - (21) 2252.0322 / 2252.0323

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-71m2-aluguel-RS2000-id-83289070/?_vt=ranking:defaultsem

7 - Loja p/Alugar na Rua Buenos Aires, 02 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 5.800,00/mês - Área: 200,00m² - V. Unit.: R\$ 29,00/m²/mês - Vlj: 3.920,98



CENTRO, EXCELENTE LOJA COMERCIAL COM 200 M², ÓTIMA LOCALIZAÇÃO

aluga-se excelente loja comercial no centro da cidade com 200 m², ótima localização, rua movimentada. rua buenos aires esquina com a primeiro de março. tratar/marcar visitas tel. / / whats app. Características: **Perto de vias de acesso.**

MARCIA CRISTINA AROSA FERREIRA JORGE - (21) 3388.5395

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-200m2-aluguel-RS5800-id-94370830/?_vt=ranking:defaultsem

8 - Loja p/alugar na Rua Acre, 44, Centro, Rio de Janeiro, RJ
Aluguel: R\$ 10.000,00/mês - Área: 315,00m² - V. Unit.: R\$ 31,75/m²/mês - Vlj: 2.751,00



Loja Comercial - Rua do Acre - Venda e Locação - Centro

Centro em ótima localização próximo a Praça Mauá na área do Porto Maravilha. Excelente loja comercial com 03 andares, com 5 metros de frente, 30 metros de profundidade, térreo totalmente em vão livre e mais 02 andares. Rua com ótimo fluxo de pessoas. Loja possui porta automática. Os valores podem ser alterados a qualquer momento a critério dos respectivos proprietários. Ligue agora e agende sua visita. Código do Imóvel: LO0072. Avaliamos seu imóvel gratuitamente. - 19/07/2018. Características: Cozinha.

RIO ANTIGO IMÓVEIS - (21) 2263.1105 / 96460.6730

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-315m2-venda-RS2000000-id-93133505/?_vt=ranking:sem

9 - Loja p/Alugar na Rua Beneditinos, 22 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 12.000,00/mês - Área: 350,00m² - V. Unit.: R\$ 34,29/m²/mês - Vlj: 3.501,98



Loja comercial para locação, Centro, Rio de Janeiro.

Loja na área que mais valoriza no centro do Rio de Janeiro, próximo da Praça Mauá, museus, Parada VLT São Bento, metro Uruguaiana. Toda em vão livre, pé direito de cinco metros, seis metros de frente, jirau com 30 m², cinco banheiros, copa, área de chuveiros, toda reformada, hidráulica e elétrica novos. Diversas atividades, proprietário negocia carência para a instalação do comercio no local. Contrato de cinco anos sem luvas. - 24/07/2018. Características: Cozinha.

LIVIMA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - (21) 99249.3426

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-350m2-aluguel-RS12000-id-94714997/?_vt=ranking:defaultsem

10 - Loja Comercial p/Alugar na Praça Pio X, 89 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 19.000,00/mês - Área: 450,00m² - V. Unit.: R\$ 42,22/m²/mês - Vlj: 4.889,65



Locação Loja Centro Rio de Janeiro RJ

CENTRO DO RIO - Sobreloja com 450,00m² no Edifício Latitude Rio localizado na Praça Pio X, nº 89 ? Candelária. Possibilidade de acréscimo da área para 700,00m² com a locação conjunta do subsolo.No eixo mais importante da cidade, onde as duas principais avenidas se encontram; nasce um empreendimento de sucesso. Latitude Rio de Janeiro é a direção certa para o seu negócio. Atual e moderno, de qualquer ponto de vista. Seja na parte interna ou na externa, a estrutura do Latitude utiliza o máximo de recursos para trazer conforto e sofisticação aos seus usuários. Tenha toda a infraestrutura do centro do Rio de Janeiro ao seu redor, uma região já consolidada que reúne diversas multinacionais e vasto comércio, com fácil acesso para quem vem de todos os pontos da cidade. Com acesso rápido ao metrô, barcas, aeroporto Santos Dumont, Central do Brasil e futuras estações VLT, o Latitude é uma excelente opção para quem vem de qualquer ponto da cidade. cod.:089001

RINK ADM. DE BENS & CONSULT. IMOBILIÁRIA - (21) 2629.1284 / 96974.7676

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-450m2-aluguel-RS19000-id-91806552/?_vt=ranking:defaultsem

11 - Loja p/Alugar na Rua Uruguaiana, 10 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 3.000,00/mês - Área: 62,00m² - V. Unit.: R\$ 48,39/m²/mês - Vlj: 4.953,47



Centro - Loja, 62m².

Loja de Galeria: Loja em L com iluminação indireta, piso em cerâmica clara, ar central, 01 copa, 01 banheiro social, 62m². Prédio com circuito interno de TV, 11 unidades por andar, 06 elevadores. Oferecemos carência de 01 mês e desconto de R\$1.000,00 no primeiro ano! Características: Condomínio fechado, Elevador, Próximo a transporte público, Perto de vias de acesso.

BULHÕES CARVALHO DA FONSECA ADMINISTRADORA DE BENS - (21) 3543.2950 / 3514.6650

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-62m2-aluguel-RS3000-id-89367970/?_vt=ranking:defaultsem

12 - Loja p/Alugar na Rua do Ouvidor, 142 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Aluguel: R\$ 20.000,00/mês - Área: 400,00m² - V. Unit.: R\$ 50,00/m²/mês - Vlj: 4.627,15



LOJÃO COM 400 M², Centro

Excelente lojão com 2 andares com 400 m² de área total, área nobre do centro da cidade entre Av Rio Branco e Rua Uruguaiana

SPAÇO ADMINISTRAÇÃO DE BENS - (21) 2197.1442

https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-400m2-aluguel-RS20000-id-69545557/?_vt=ranking:defaultsem

ANEXO IX – TRATAMENTO CIENTÍFICO DE DADOS – VALOR LOCATIVO

Amostra

Nº Am.	V. Unit.	Área	Local
1	14,00	500,00	1.666,53
2	14,96	401,00	1.935,88
3	18,52	216,00	1.935,88
4	24,51	102,00	4.569,69
5	27,50	40,00	3.920,98
6	28,17	71,00	4.627,15
7	29,00	200,00	3.920,98
8	31,75	315,00	2.751,00
9	34,29	350,00	3.501,98
10	42,22	450,00	4.889,65
11	48,39	62,00	4.953,42
12	50,00	400,00	4.627,15

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- V. Unit.: Valor Unitário em reais por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- Área: Adequação do valor da amostra por diferença de área.
- Local: Transposição do valor da amostra para o local do imóvel avaliando, com uso de Vlj da prefeitura.

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 12
Nº de variáveis independentes	: 2
Nº de graus de liberdade	: 9
Desvio padrão da regressão	: 0,2205

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(V. Unit.)	3,3340	0,4182	12,55%
Ln(Área)	5,2747	0,8774	16,63%
Ln(Local)	8,1244	0,4022	4,95%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

Dispersão em Torno da Média

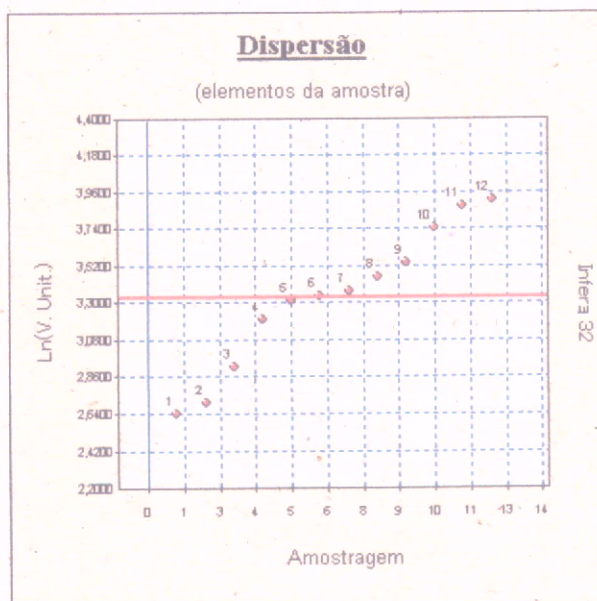


Tabela de valores estimados e observados

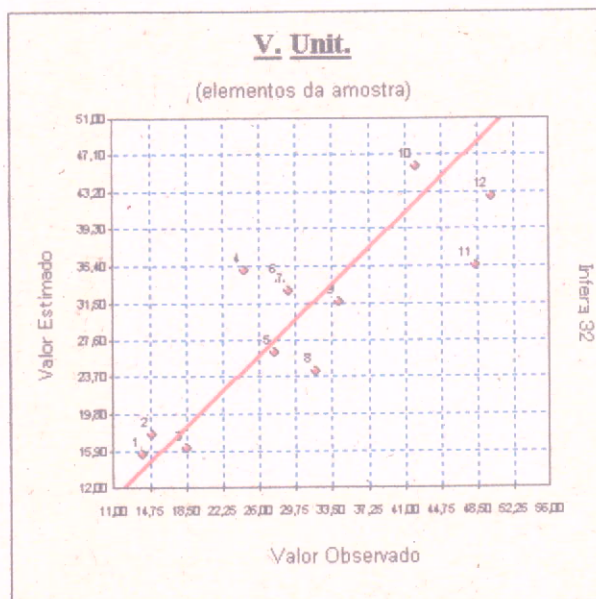
Valores para a variável V. Unit..

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	14,00	15,55	1,55	11,0715 %
2	14,96	17,57	2,61	17,4685 %
3	18,52	16,15	-2,37	-12,8089 %
4	24,51	34,93	10,42	42,5188 %
5	27,50	26,30	-1,20	-4,3652 %
6	28,17	33,67	5,50	19,5192 %
7	29,00	32,77	3,77	13,0124 %
8	31,75	24,31	-7,44	-23,4213 %
9	34,29	31,54	-2,75	-8,0328 %
10	42,22	45,84	3,62	8,5813 %
11	48,39	35,42	-12,97	-26,7953 %
12	50,00	42,65	-7,35	-14,7062 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\ln([V. Unit.]) = -5,6565 + 0,13674 \times \ln([Área]) + 1,0178 \times \ln([Local])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V. Unit.] = \text{Exp}(-5,6565 + 0,13674 \times \ln([Área]) + 1,0178 \times \ln([Local]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 0,1367	0,0861	0,0175	0,2559
Local	b2 = 1,0178	0,1880	0,7577	1,2778

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r)	: 0,8790
Valor t calculado	: 5,530
Valor t tabelado (t crítico)	: 2,262
(para o nível de significância de 5,00 %)	
Coefficiente de determinação (r ²) ...	: 0,7726
Coefficiente r ² ajustado	: 0,7221

Classificação : Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	V. Unit.	Área	Local
V. Unit.	40,0090	135,3182	210,3126	326,6100
Área	63,2970	210,3126	342,3446	512,4035
Local	97,4934	326,6100	512,4035	793,8603

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,4869	2	0,7434	15,29
Residual	0,4376	9	0,0486	
Total	1,9245	11	0,1749	

F Calculado: 15,29 / F Tabelado: 6,234 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 0,13%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	V. Unit.	Área	Local
V. Unit.	1,0000	-0,1797	0,8420
Área	-0,1797	1,0000	-0,4766
Local	0,8420	-0,4766	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V. Unit.	Área	Local
V. Unit.	¥	-0,548	4,683
Área	-0,548	¥	-1,627
Local	4,683	-1,627	¥

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%) - Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3830

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	1,805	10%	Sim
Local	b2	6,158	1,7x10 ⁻² %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%) - Coeficiente t de Student : t(crítico) = 0,8834

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	1,586	7,4%
Local	b2	5,413	2,1x10 ⁻² %

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,8070 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0364
 Momento central de 3ª ordem : $-1,0339 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $-8,6165 \times 10^{-6}$

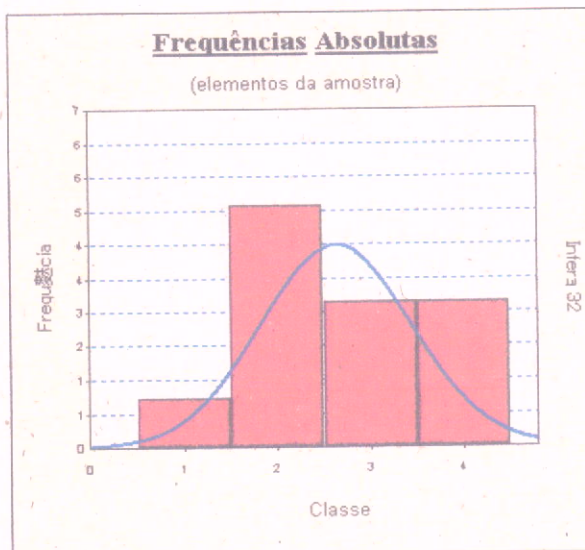
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0148	0	0
Curtose	-3,0064	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

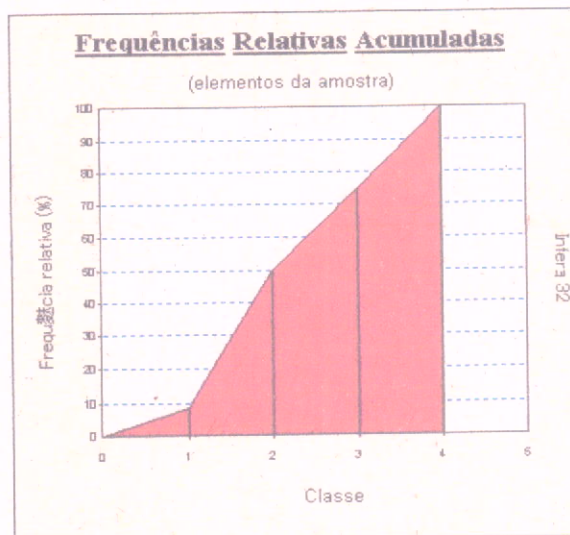
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq. (%)	Média
1	-0,3543	-0,1877	1	8,33	-0,3543
2	-0,1877	-0,0211	5	41,67	-0,1297
3	-0,0211	0,1453	3	25,00	0,0884
4	0,1453	0,3119	3	25,00	0,2459

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0704	0,3698	Sim
2	0,0844	0,2601	Sim
3	0,0750	0,2920	Sim
4	0,1818	0,1519	Sim
5	0,0159	0,4085	Sim
6	0,0737	0,2107	Sim
7	0,0127	0,1008	Sim
8	0,0737	0,1176	Sim
9	$9,3653 \times 10^{-3}$	0,1430	Sim
10	0,0480	0,3877	Sim
11	0,2996	0,2516	Sim
12	0,1101	0,3058	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

Teste de Kolmogorov-Smirnov

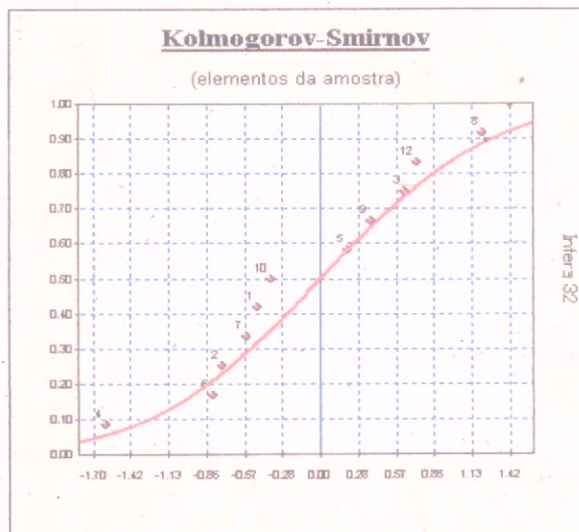
Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-0,3543	0,0541	0,0833	0,0540	0,0292
6	-0,1783	0,2094	0,1667	0,1260	0,0426
2	-0,1610	0,2327	0,2500	0,0659	0,0173
7	-0,1223	0,290	0,3333	0,0395	0,0438
1	-0,1050	0,317	0,4167	0,0163	0,0996
10	-0,0823	0,354	0,5000	0,0622	0,1455
5	0,0446	0,580	0,5833	0,0802	$3,1294 \times 10^{-3}$
9	0,0837	0,648	0,6667	0,0646	0,0187
3	0,1370	0,733	0,7500	0,0662	0,0171
12	0,1590	0,765	0,8333	0,0146	0,0686
8	0,2668	0,887	0,9167	0,0535	0,0297
11	0,3119	0,921	1,0000	$4,7291 \times 10^{-3}$	0,0786

Maior diferença obtida: 0,1455 / Valor crítico: 0,3750 (para o nível de significância de 5 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Observação: O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos .. : 6
 Número de sequências : 8
 Média da distribuição de sinais : 6
 Desvio padrão : 1,732

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior: 0,9083 / Limite superior: 0,3028

Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

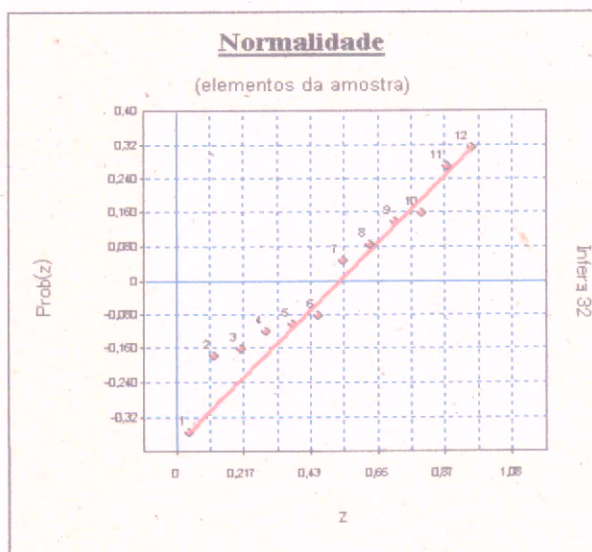
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado): 0,0000 / Valor z (crítico): 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW): 2,1407 - (nível de significância de 5,0%)

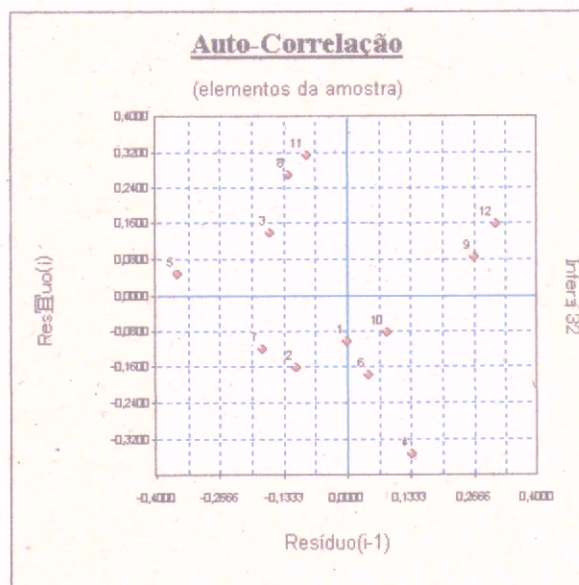
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

**Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).**

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Formação dos Valores

Variáveis independentes: • Área = 81,54 • Local = 3.832,45

Valor Unitário Locativo da Loja = R\$ 28,32/m²/mês

O modelo utilizado foi:

$$[V. Unit.] = \text{Exp}(-5,6565 + 0,13674 \times \text{Ln}([Área]) + 1,0178 \times \text{Ln}([Local]))$$

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

Mínimo: R\$ 24,92/m²/mês / Máximo: R\$ 32,19/m²/mês

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

Para uma Área de 81,54 m², teremos:

Valor obtido = R\$ 2.309,50

Valor mínimo = R\$ 2.031,81

Valor máximo = R\$ 2.625,15

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	40,00	500,00	81,54	Dentro do intervalo	Aprovada
Local	1.666,53	4.953,42	3.832,45	Dentro do intervalo	Aprovada

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

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	Aprovada (**)
Área	25,70	36,29	28,32	Dentro do intervalo	Aprovada
Local	12,13	36,78	28,32	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$) - Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	25,52	31,43	5,91	20,76
Local	27,40	29,27	1,87	6,59
Valor Estimado	24,92	32,19	7,28	25,48

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

Varição da Função Estimativa

Varição da variável dependente (V. Unit.) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	0,0474	0,1367%
Local	$7,5222 \times 10^{-3}$	1,0178%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

De acordo com a metodologia estabelecida e com os cálculos acima efetuados, o valor unitário locativo do imóvel é de R\$ 28,32/m²/mês.

Valor de locativo do sobrado: R\$ 28,32/m²/mês x 81,54m² ≈ **R\$ 2.310,00/mês**

Grau de Precisão: $32,19 - 24,92 = 7,27/28,32 = 26\% < 30\%$

GRAU III

ANEXO X VALOR DAS PARTES COMPONENTES DO IMÓVEL

1) **Edificação: Método de Custo:** Para obter o valor da edificação foi utilizado o "Método de Custo", baseado da reedição da edificação e posterior depreciação, de acordo com a norma:

$$C = \{ \text{Sinduscon} + \text{OE} + \text{OI} + (\text{OFe} - \text{OFd}) \} * (1+A) * (1+F) * (1+L), \text{ para}$$

Sinduscon: CUB de março de 2018 CSL8-N;

OE: elevadores = 0,00;

OI: instalações especiais = 0,00;

OFe: fundações especiais = 0,00;

OFd: fundação direta = contida no CUB;

A: custo da administração da obra: BDI calculado;

F: Custo Financeiro da Construção: BDI calculado;

L: lucro do incorporador: BDI calculado.

A depreciação da edificação foi efetuada com base no sistema de depreciação de Eng. Hélio de Caires - "Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações".

Cálculo do valor depreciado das edificações

As edificações foram depreciadas pelo sistema de depreciação de Hélio de Caires. Parte-se da verificação do regime de manutenção ($\square$) e da carga de trabalho ($\square$), que são os coeficientes do desgaste aos quais o bem está submetido. Através deles define-se o desgaste do bem, cujo ponto central é dado pela manutenção inexistente = 0 e trabalho normal = 10, que resultam na função desgaste $\emptyset(\square, \square)$ normal = 1,67, função que acelera a depreciação.

Verifica-se, então, a vida útil consumida do bem, onde t = idade real ou aparente e T = Vida Útil Nominal, para fazer a relação que resulta na vida útil consumida: t/T .

A função desgaste - $\emptyset.t/T$ - é exatamente a conjugação do desgaste com a vida útil consumida e com ela obtém-se a função depreciação - $D(t)$ - podendo-se então utilizar o modelo matemático para depreciar o bem:

$$VM = [(1-r).D(t) + r].VN, \text{ onde}$$

VM : valor de mercado;

r : valor das partes residuais - para edificações = 0,20 ou 20%;

$D(t)$: função depreciação em função do tempo;

VN : Valor de Novo da Edificação.

A seguir apresentamos um quadro resumo do valor de novo e outro da depreciação das edificações:

Prédio Principal - CSL8-N			
Serviços	Área - m ²	Unit. - R\$/m ²	Total - R\$
Construção tipo CSL8-N	81,54	1.450,02	118.234,63
Impostos, taxas e emolumentos cartoriais - 5% x CSL8-N	0,05	118.234,63	5.911,73
Projetos arquit., estrut., instal., especiais - 5% x CSL8-N	0,05	118.234,63	5.911,73
Benefício e Despesas Indiretas	130.058,09	0,25294	32.896,89
TOTAL			162.954,99
	162.954,99	81,54	1.998,47

DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO DO BDI – Benefícios e Despesas Indiretas			
1 – Despesas Indiretas – DI			2,83
1.1 - Administração Central		2,83	
1.1.1 – Pessoal	2,405		
1.1.2 - Gastos Gerais	0,424		
2 – Despesas Legais – DL			7,93
		7,93	
2.1 - PIS - Programa de Integração Social	0,65		
2.2 - FINSOCIAL (Financiamento da Seguridade Social)	1,08		
2.3 -ISS (imposto sobre serviço)	2,00		
2.4 – COFINS	3,00		
2.5 - IR (lucro real)	1,20		
3 - Lucro Bruto			10,00
4 - Soma das Parcelas do BDI			20,76

Cálculo: $BDI = \{1 + (DI/100) \div 1 - [(DL+LB) / 100]\} - 1 \times 100 = 25,294\%$

CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES										
N.º	Descrição	Área m2	Id. Apar. (anos)	Vida Útil (anos)	V. Novo R\$	Ø	Ø.t/T	D(t)	V. Atual R\$	V.U.R. anos
1	Edificação	81,54	30	60	162.954,99	1,29	0,645	0,29528	71.084,88	26
	TOTAL	81,54			162.954,99				71.084,88	

2) Fator de Comercialização: $FC = VI / (VT+CB)$, onde

FC: fator de comercialização, para $FC < 1 > FC$;

VI: Valor do imóvel obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado.

VT: valor do terreno (a ser obtido por evolução);

CB: custo da edificação -explanado em 1) -.

Observação: O FC foi estimado de acordo com a curva de crescimento do valor dos imóveis do mercado imobiliário do Rio de Janeiro, nos últimos 5 anos, que fica no entorno de +3,03%. Fonte FIPE-ZAP.

ANEXO XI – VALOR DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO

O valor do imóvel foi obtido através do método comparativo, para agosto de 2018:

≈ R\$ 705.000,00.

O valor da edificação foi obtido do custo de reedição depreciado para abril de 2018:

≈ R\$ 71.000,00.

O Valor do Fator de Comercialização foi obtido direto do percentual dado pelo mercado, em agosto de 2018: $R\$ 705.000,00 \times 0,0303 = R\$ 21.361,50$

≈ R\$ 21.000,00

Portanto, o valor do terreno, em abril de 2018, é de:

Valor do Terreno = $[R\$ 705.000,00 - (R\$ 71.000,00 + R\$ 21.000,00)]$

≈ R\$ 613.000,00