



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO CGE 07/2018 PARA VENDA

Largo de São Francisco de Paula, nº 25 – Centro – Rio de Janeiro (RJ)



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Rioprevidência

Interessado: Rioprevidência

Proprietário: Rioprevidência

Objetivo da avaliação: Definição do valor de mercado para venda do imóvel

Endereço do Imóvel:

Logradouro: Largo de São Francisco de Paula Nº: 25

Bairro: Centro

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 20050-190

Método utilizado: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.

Resultados da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

$V_F = R\$ 1.560.000,00$
(Um milhão quinhentos e sessenta mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal de mercado

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: II

Ligia R. Passos
Ligia Ribeiro Passos

Engenheira – CREA-RJ – 2017122939

Rio de Janeiro, 29 de maio de 2018.



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante: RIOPREVIDÊNCIA

2. Interessado/Proprietário: RIOPREVIDÊNCIA

3. Finalidade/Objetivo: Determinação do valor de mercado para **VENDA**.

4. Objeto da Avaliação:

Tipo do bem: Loja

Endereço: Largo de São Francisco de Paula, Nº 25 – Centro – CEP: 20050-190 – Cidade: Rio de Janeiro/RJ

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Os dados foram obtidos no mercado imobiliário local, fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”. Não foi possível vistoriar, pois o imóvel está ocupado.

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando.

Data da vistoria: Não foi possível vistoriar, pois o imóvel está ocupado.

6.1) Caracterização física do imóvel avaliando

O imóvel não pode ser vistoriado pois encontra-se ocupado. Foram encontrados dados, em laudo anterior, no qual indicam que o avaliando está em péssimo estado de conservação.

O plano de preservação paisagismo e ambiental para as áreas consideradas de interesse histórico e arquitetônico, localizado no centro da cidade (PAA 10600), indica que as características arquitetônicas artísticas e decorativas que compõem o conjunto da fachada e cobertura do prédio existente precisam ser mantidos (Anexo I).

6.2) Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, no



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

Centro, infraestrutura completa, ocupação comercial, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado no Largo de São Francisco de Paula, próximo à estação do VLT Tiradentes e da região do Saara.

A região é formada por construções históricas do início do século XX, possui tráfego de veículos e pedestres moderado.

6.2.2) Serviços / Infraestrutura

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



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

RGI DO IMÓVEL

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

Av. Nilo Peçanha, 28 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100
Fone: (21) 2533-4180 / 2533-0055 - www.rgi-rj.com.br

CERTIDÃO Nº 18/007467

REGISTRO GERAL

81735

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO

IMÓVEL: Prédio situado no largo de São Francisco da Paula nº 25 e respectivo terreno, que mede: 6,48m de frente e fundos, por 11,4m de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o nº 23 da cidade larga, pelo lado esquerdo com o nº 1 da Rua do Teatro e pelos fundos com os prédios nºs. 166 e 168 da Rua Sete de Setembro.
PROPRIETÁRIO: Estado da Guanabara. **TÍTULO AQUISITIVO:** Livro 4-CH, sob o nº de ordem 15.628, fl. 187, em 05.04.1965, figurando como transmitente Perfonaria Lopes Indústria e Comércio S/A e escritura de título Mandado de desapropriação expedido em 18.02.1965, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, Rio de Janeiro, 28 ABR 1997.

ADRIANA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituta
Módulo 06/2001

R-1-81.735- Nos termos do Ofício AJUR nº 54/97, expedido em 10.04.97, pelo Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado - da Secretaria de Estado de Justiça, protocolado neste cartório - sob o nº 272.142, em 15.04.97, fica registrado que com base nos artigos 12 da Lei Complementar nº 20/1974 e 59 da Lei Complementar nº 8 de 25.10.77, a propriedade do imóvel passou para o patrimônio do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 28 ABR 1997

ADRIANA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituta
Módulo 06/2001

R-2-81735- Nos termos do Ofício GAI nº 145/99, expedido em 11.10.99 por RIOPREVIDÊNCIA, Fundo Único da Previdência Social de

CONTINUA NO VERSO

Poder Judiciário - TJERJ	Emol	0,00
Corregedoria Geral da Justiça	Rescat	0,00
	FETJ	0,00
Selo Eletrônico de Fiscalização	Fundop	0,00
ECHE 99078 LOQ	Fundop	0,00
	Fundop	0,00
Consulte a validade do selo em	Módulo	0,00
http://www1.tj-rj.org.br/atepubesco	Apont	0,00
	Total	0,00

CLAUDIONORZQUE ABRAHÃO
2ª Substituta
Módulo 06/2001



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

REGISTRO GERAL

81735

01

Estado do Rio de Janeiro, inscrito pelo Termo de Transferência - nº 17, lavrado no livro nº A-1/SP1, fl. 79, de 06.10.99, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolados sob o nº 001.014, em 18.10.99, fica registrado que, com fundamento na disposição na Lei nº 3189/93, artigos 1º I e 16 § 1º, bem como no artigo 22 do Decreto E nº 25.217/99, a propriedade do imóvel pertence ao Estado do Rio de Janeiro para o Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - RIOPREVIDÊNCIA. O valor é apurado em R\$ 835.992,41 incluindo outro imóvel, Rio de Janeiro.

12 NOV 1999

CICERMA DE SOUZA MAGALHÃES
2ª Substituta
Matrícula 08/3141

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA
É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA
MATRÍCULA Nº 81735, CUJO
ÚLTIMO ATO É O DE Nº R-2-81735,
FAZENDO PARTE INTEGRANTE DA
CERTIDÃO A FOLHA Nº 01 DE
ENCERRAMENTO



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

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



7. Diagnóstico do Mercado

O Centro do Rio de Janeiro, na região onde se localizam o imóvel avaliando, é uma área de grande valor comercial tendo em vista que é o coração financeiro e comercial da cidade.

O mercado de venda de imóveis no Rio de Janeiro nos últimos 12 meses acumula queda nominal de 6,41%, apesar de apresentar alta de 0,60% em janeiro de 2018. Segundo o Fipzap (Anexo III).

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



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

8. Metodologia empregada

Método: Método comparativo direto de dados do mercado.

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

A metodologia para efetuar o cálculo foi o tratamento dos dados utilizou modelos de regressão linear múltipla obtido no software INFER 32, os dados coletados do mercado imobiliário local e utilizando as seguintes variáveis: V_u , área, V_{lj} e conservação.

Variável numérica dependente:

V_u ou valor unitário refere-se ao valor por m^2 das ofertas de mercado. Nessa variável foi utilizado o fator de homogeneização (V_u ajustado), através do débito de 10% nos valores anunciados, débito este compatível com o indicado pelo Ibape (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA).

Variáveis numéricas independentes:

Área que informa a área construída total de cada elemento.

V_{lj} ou Valor Padrão Loja – para os imóveis com tipologia “Loja” comercial para cada imóvel foi coletado da planta de valores da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, representa a maior ou menor valorização do elemento da amostra em relação à localização do imóvel em estudo (Fator Localização).

Conservação – Reflete o estado de conservação dos imóveis pesquisados para serem comparados com o avaliando.

Padrão de conservação	Pontuação
Padrão inferior	1
Padrão médio	2
Padrão superior	3



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

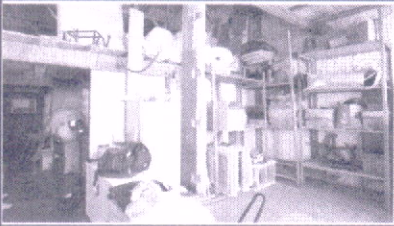
9. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Número de Dados de mercado utilizados:

Para se alcançar o valor de mercado da unidade comercial (loja) com tratamento por regressão, contando com 18 elementos pesquisados e 16 efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2.

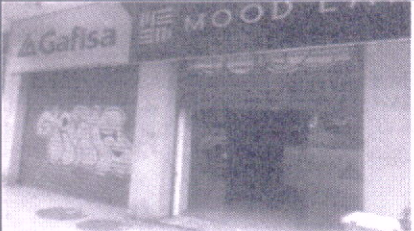
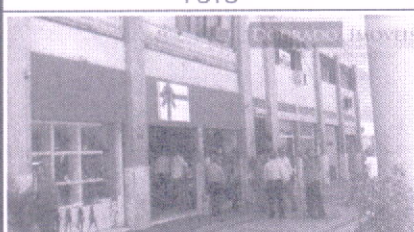
Data da pesquisa: 28/03/2018 a 19/04/2018.

AMOSTRA DE LOJA

ELEMENTO 1		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua dos Inválidos, n°14
	Área(m²):	117,00
	Valor de Venda:	R\$ 480.000,00
	Vu:	R\$ 4.102,56
	Telefone:	(21) 2303-1558
	Contato:	Sergio Castro Imóveis
	Código:	SCV-3906
ELEMENTO 2		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Riachuelo, n°366
	Área(m²):	138,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.369.000,00
	Vu:	R\$ 9.920,29
	Telefone:	(21) 96464-8016
	Contato:	IMVIV Imóveis
	Código:	IM14491586
ELEMENTO 3		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Av Gomes Freire, n°218
	Área(m²):	160,00
	Valor de Venda:	R\$ 790.000,00
	Vu:	4.937,50
	Telefone:	(21) 2303-1521
	Contato:	Femax Foco
	Código:	LO0028-REM1
ELEMENTO 4		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Ubaldino do Amaral, n° 70c
	Área(m²):	164,00
	Valor de Venda:	R\$ 850.000,00
	Vu:	R\$ 5.182,93
	Telefone:	(21) 3173-2262
	Contato:	Imoveis do Bem
	Código:	IM114410933

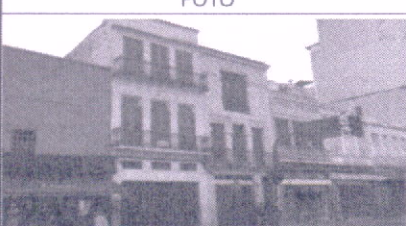


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 5		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua 7 de Setembro, nº 129
	Área(m²):	166,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.500.000,00
	Vu:	R\$ 15.060,24
	Telefone:	(21) 2303-1515
	Contato:	Sergio Castro Imóveis
	Código:	SCV-3666
ELEMENTO 6		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Riachuelo, nº325
	Área(m²):	180,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.100.000,00
	Vu:	6.111,11
	Telefone:	(21) 2558-3191
	Contato:	Tekma Glória e Elder Neves
	Código:	IM112420026
ELEMENTO 7		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua da Conceição, próx 115
	Área(m²):	191,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.100.000,00
	Vu:	R\$ 5.759,16
	Telefone:	(21) 2303-1214
	Contato:	Patrimônio Rio Imobiliária
	Código:	IM015189710
ELEMENTO 8		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Av. Henrique Valadares, próx 20
	Área(m²):	200,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.150.000,00
	Vu:	R\$ 5.750,00
	Telefone:	(21) 2622-0516
	Contato:	Dourado Imóveis
	Código:	SA0001
ELEMENTO 9		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua do Rosário, 1
	Área(m²):	228,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.781.129,00
	Vu:	R\$ 7.811,97
	Telefone:	(21) 96409-9598
	Contato:	Better Homes Imóveis
	Código:	IM115046474

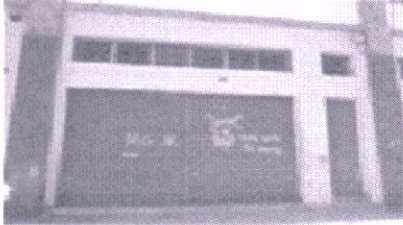
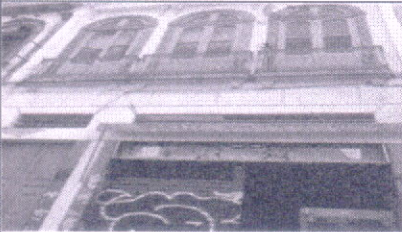
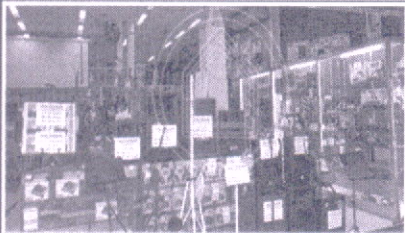


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 10		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Riachuelo, nº18
	Área(m²):	228,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.781.129,00
	Vu:	R\$ 7.811,97
	Telefone:	(21) 2303-1558
	Contato:	Sergio Castro Imóveis
	Código:	IM11988731
ELEMENTO 11		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua do Ouvidor, nº 86
	Área(m²):	250,00
	Valor de Venda:	R\$ 7.500.000,00
	Vu:	R\$ 30.000,00
	Telefone:	Molinaro Consultoria Imobiliária
	Contato:	(21) 2222-2822
	Código:	PT00002
ELEMENTO 12		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua do Acre, nº44
	Área(m²):	315,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.000.000,00
	Vu:	R\$ 6.349,21
	Telefone:	(21) 2263-1105
	Contato:	Rio Antigos Imóveis
	Código:	LO0072
ELEMENTO 13		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Buenos Aires, nº 114
	Área(m²):	316,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.800.000,00
	Vu:	8.860,76
	Telefone:	(21) 3206-3636
	Contato:	Roland Jardim Junior
	Código:	IM015313439
ELEMENTO 14		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua da Constituição, próx 31
	Área(m²):	320,00
	Valor de Venda:	R\$ 700.000,00
	Vu:	R\$ 2.187,50
	Telefone:	(21) 99986-5969
	Contato:	André Ribeiro Madruga Leão
	Código:	IM112657856



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

ELEMENTO 15		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Av. Henrique Valadares
	Área(m²):	323,00
	Valor de Venda:	R\$ 3.000.000,00
	Vu:	9.287,93
	Telefone:	(21) 2303-1558
	Contato:	Sergio Castro Imóveis
	Código:	SCV-3597
ELEMENTO 16		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Riachoelo, próx nº207
	Área(m²):	344,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.300.000,00
	Vu:	R\$ 6.686,05
	Telefone:	(21) 2557-7330
	Contato:	Novo Lar Imóveis RJs
	Código:	IM010900326
ELEMENTO 17		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua da Constituição, nº16
	Área(m²):	375,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.300.000,00
	Vu:	3.466,67
	Telefone:	(21) 2303-1558
	Contato:	Sergio Castro Imóveis
	Código:	SCV-2681
ELEMENTO 18		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua da Carioca, Próx nº30
	Área(m²):	645,00
	Valor de Venda:	R\$ 5.000.000,00
	Vu:	R\$ 7.751,94
	Telefone:	(21) 2112-0600
	Contato:	BRASIL BROKERS - JD.BOTANICO
	Código:	IM015280967



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

Modelo Estatístico – Venda de lojas:
Tratamento dos Dados:

Elemento	Localização	R\$	Área	VU	Vlj	Fo	Vu (ajustado)
1	Rua dos Inválidos, n° 14	R\$480.000,00	117	4102,56	2.225,56	0,9	R\$ 3.692,31
2	Riachuelo, n° 366	R\$1.369.000,00	138	9920,29	2.355,46	0,9	R\$ 8.928,26
3	Av Gomes Freire, n°218	R\$790.000,00	160	4937,50	2.281,67	0,9	R\$ 4.443,75
4	Rua Ubaldino do Amaral, n° 70c	R\$850.000,00	164	5182,93	1.935,88	0,9	R\$ 4.664,63
5	Rua 7 de Setembro, n° 129	R\$2.500.000,00	166	15060,24	4.157,06	0,9	R\$ 13.554,22
6	Rua Riachuelo, n°325	R\$1.100.000,00	180	6111,11	2.355,46	0,9	R\$ 5.500,00
7	Rua da Conceição, próx 115	R\$1.100.000,00	191	5759,16	2.859,00	0,9	R\$ 5.183,25
8	Av. Henrique Valadares, próx 20	R\$1.150.000,00	200	5750,00	2.281,67	0,9	R\$ 5.175,00
9	Rua do Rósario, 1	R\$1.781.129,00	228	7811,97	3.920,98	0,9	R\$ 7.030,77
10	Rua Riachuelo, n°18	R\$1.100.000,00	234	4700,85	3.340,79	0,9	R\$ 4.230,77
11	Rua do Ouvidor, n° 86	R\$7.500.000,00	250	30000,00	4.627,15	0,9	R\$ 27.000,00
12	Rua Acre, n°44	R\$2.000.000,00	315	6349,21	2.751,00	0,9	R\$ 5.714,29
13	Rua Buenos Aires, n° 114	R\$2.800.000,00	316	8860,76	3.668,00	0,9	R\$ 7.974,68
14	Rua da Constituição, próx 31	R\$700.000,00	320	2187,50	2.599,99	0,9	R\$ 1.968,75
15	Av. Henrique Valadares	R\$3.000.000,00	323	9287,93	2.281,67	0,9	R\$ 8.359,13
16	Rua Riachuelo, n°207	R\$2.300.000,00	344	6686,05	2.355,46	0,9	R\$ 6.017,44
17	Rua da Constituição, próx n°16	R\$1.300.000,00	375	3466,67	2.599,99	0,9	R\$ 3.120,00
18	Rua da Carioca, Próx n°30	R\$5.000.000,00	645	7751,94	4.569,69	0,9	R\$ 6.976,74
Avaliando	Largo do São Francisco de Paula, n° 25		203,99	-	3920,98	-	-



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

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 19/Abr/2018

Nome do Arquivo : Z:\Laudos gerais\Largo de São Francisco\Largo S.F. de Paula.IW3

Amostra

Nº Am.	Vu (ajustado)	Área	Vlj	Conservação
1	3.692,31	117,00	2.225,56	Padrão inferior
2	9.059,65	138,00	2.355,46	Padrão superior
3	4.443,75	160,00	2.281,67	Padrão inferior
4	4.664,63	164,00	1.935,88	Padrão inferior
5	13.554,22	166,00	4.157,06	Padrão superior
6	5.500,00	180,00	2.355,46	Padrão inferior
7	5.183,25	191,00	2.827,15	Padrão inferior
8	5.175,00	200,00	2.281,67	Padrão médio
«9»	7.030,77	228,00	3.920,98	Padrão superior
10	4.230,77	234,00	3.340,79	Padrão inferior
«11»	27.000,00	250,00	4.627,15	Padrão superior
12	5.714,29	315,00	2.751,00	Padrão médio
13	7.974,68	316,00	3.668,00	Padrão inferior
14	1.968,75	320,00	2.599,99	Padrão inferior
15	8.359,13	323,00	2.281,67	Padrão médio
16	6.017,44	344,00	2.355,46	Padrão médio
17	3.120,00	375,00	2.599,99	Padrão inferior
18	6.976,74	645,00	4.569,69	Padrão inferior

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Vu (ajustado)

Variáveis Independentes :

- Área
- Vlj
- Conservação

Classificação :

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

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 12
Desvio padrão da regressão : 1312,6683

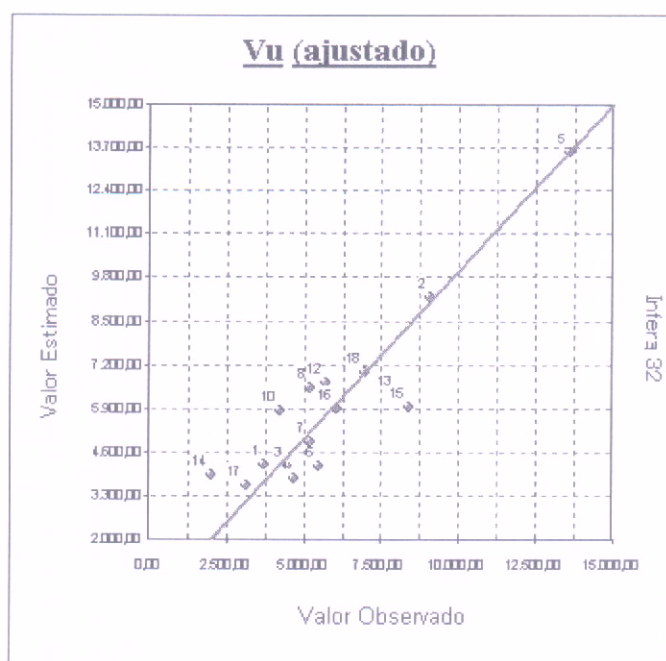


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rio Previdência

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vu (ajustado)	5977,16	2777,5766	46,47%
Área ²	84826,1250	97496,0414	114,94%
Vlj ³	2,6599x10 ¹⁰	2,5091x10 ¹⁰	94,33%
Conservação	1,50	0,7302	48,69%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 16.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1051,7 - 8,7583 \times 10^{-3} \times [\text{Área}]^2 + 7,4789 \times 10^{-8} \times [Vlj]^3 + 2452,7 \times [\text{Conservação}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1051,7 - 8,7583 \times 10^{-3} \times [\text{Área}]^2 + 7,4789 \times 10^{-8} \times [Vlj]^3 + 2452,7 \times [\text{Conservação}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -8,7582x10 ⁻³	4,9077x10 ⁻³	-0,0154	-2,1023x10 ⁻³
Vlj	b2 = 7,4789x10 ⁻⁸	1,8673x10 ⁻⁸	4,9463x10 ⁻⁸	1,0011x10 ⁻⁷
Conservação	b3 = 2452,7233	491,7658	1785,7818	3119,6648



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

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9063
Valor t calculado : 7,427
Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8213
Coeficiente r^2 ajustado : 0,7767

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	9,5046x10 ⁷	3	3,1682x10 ⁷	18,39
Residual	2,0677x10 ⁷	12	1,7230x10 ⁶	
Total	1,1572x10⁸	15	7,7149x10⁶	

F Calculado : 18,39
F Tabelado : 4,814 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 8,8x10⁻³%

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3562

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-2,519	2,7%	Sim
Vlj	b2	5,537	1,3x10 ⁻² %	Sim
Conservação	b3	5,285	1,9x10 ⁻² %	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).*

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Vu (ajustado)	Erro/Desvio Padrão(*)
9	7030,7700	-4,1382
11	27000,0000	8,9346



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

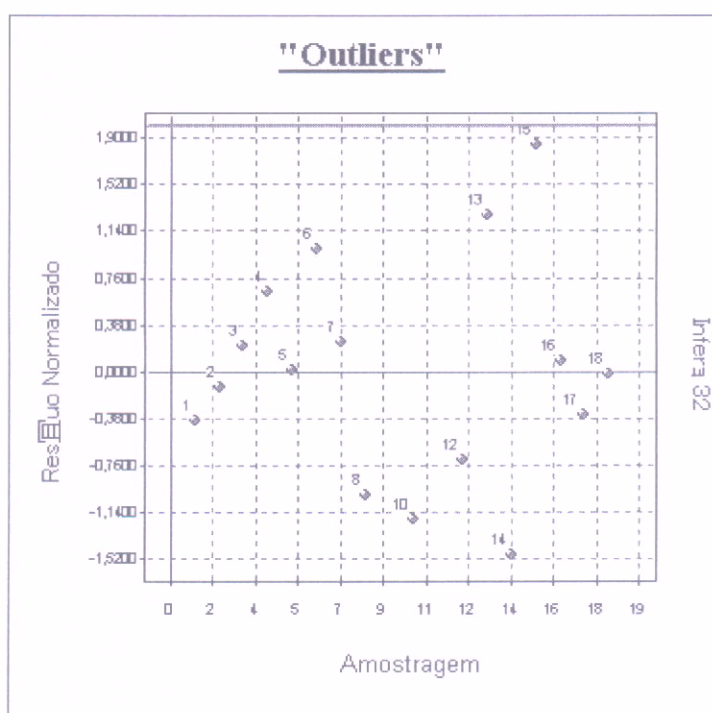
Presença de Outliers

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



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	117,00	645,00	203,99
Vlj	1.935,88	4.569,69	3.920,98
Conservação	Padrão inferior	Padrão superior	Padrão inferior

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



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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 203,99
- Vlj = 3.920,98
- Conservação . = Padrão inferior

Estima-se Vu (ajustado) da Loja = 7.648,35

O modelo utilizado foi :

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1051,7 - 8,7583 \times 10^{-3} \times [Área]^2 + 7,4789 \times 10^{-8} \times [Vlj]^3 + 2452,7 \times [Conservação]$$

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

Mínimo : 6.356,21
Máximo : 8.940,50

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

Para uma Área de m² 203,9899, teremos :

valor obtido = 1.560.187,47
valor mínimo = 1.296.603,28
valor máximo = 1.823.771,66

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	117,00	645,00	203,99	Dentro do intervalo	Aprovada
Vlj	1.935,88	4.569,69	3.920,98	Dentro do intervalo	Aprovada
Conservação	Padrão inferior	Padrão superior	Padrão inferior	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
Área	7.892,91	4.369,14	7.648,35	Dentro do intervalo
Vlj	3.682,55	10.276,67	7.648,35	Dentro do intervalo
Conservação	7.648,35	12.553,80	7.648,35	Dentro do intervalo



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

Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Vlj	Aprovada
Conservação	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	7.360,72	7.935,98	575,26	7,52
Vlj	6.795,32	8.501,38	1.706,06	22,31
Conservação	7.314,88	7.981,82	666,94	8,72
E(Vu (ajustado))	5.448,59	9.848,12	4.399,53	57,52
Valor Estimado	6.356,21	8.940,50	2.584,29	33,79

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

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

$V_F = \text{R\$ } 1.560.000,00$
(Um milhão quinhentos e sessenta mil reais)

* Neste caso o arredondamento foi de 0,0001201%

Conforme NBR 14.653-1 item 7.7.1

10. Especificação da Avaliação

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

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

Grau de Precisão: $(8.940,50 - 6.356,21) / 7.648,35 = 0,337888$

Grau de Precisão: 34% - **Grau II**



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

10.2 Grau de Fundamentação:

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

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

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I



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

Item	Descrição	Grau		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação		X	
5	Nível de significância, a somatório do valor das duas caudas, máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados		X	
	PONTUAÇÃO TOTAL		11	

Grau de Fundamentação: **Grau II**

11.Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado para venda:

VF = R\$ 1.560.000,00
(Um milhão quinhentos e sessenta mil reais)

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.



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

12. Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram observados fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho.

13. Profissionais Responsáveis

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 36 (trinta e seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Ligia Ribeiro Passos

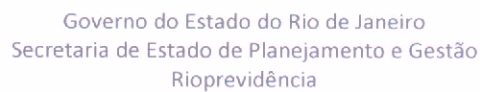
Engenheira – CREA-RJ – 2017122939
Rio de Janeiro, 29 de maio de 2018.

Visto da Gerência de controle e Registro do Rioprevidência (CGE)

Leonardo Monteiro Magalhães

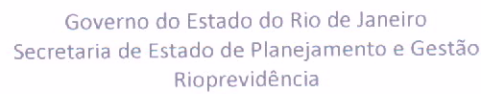
Matrícula - 10059-4

Gerente
Rioprevidência

[illegible]

SEÃO MANTIDAS TODAS AS CARACTERÍSTICAS ARQUITETÔNICAS ARTÍSTICAS E DECORATIVAS QUE COMPÕEM O CONJUNTO DAS FACHADAS E COBERTURAS DOS PRÉDIOS EXISTENTES NA ÁREA, INCLUSIVE CLAREBAS E SUAS PROJEÇÕES E, RETIRADOS OS ELEMENTOS QUE COMPROMETEM A MORFOLOGIA ORIGINAL DAS EDIFICAÇÕES, TAIS COMO EMPACHAMENTOS E MARQUISES;

25



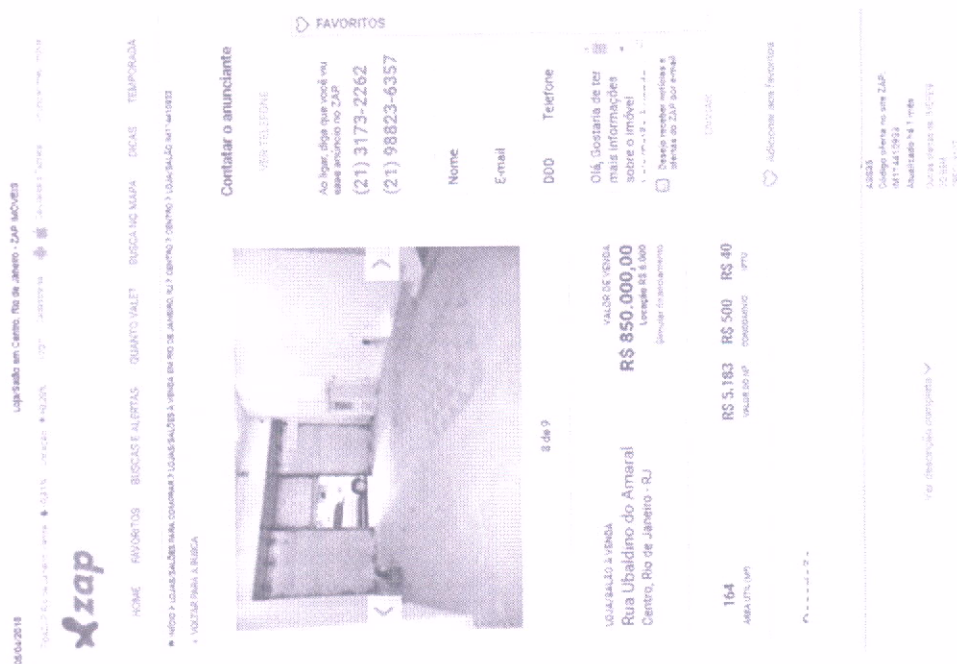
Loja comercial à venda, Centro, Rio de Janeiro. LOQUORREMS



Reação de amor
 Produz na Rua Gomes Freire, em cima Invasão, tombado pelo Património Histórico, com 160 m² podendo ser utilizado para vários segmentos. Obras gerais de recuperação de fachada e reforma total da parte interna.
 Excelente investimento.
 Ligue e agenda sua visita!

Para mais ofertas clique no logo da QES&K Foto

Area	✓ 160m ² area constructed	✓ 160m ² area servicing road
------	---	--

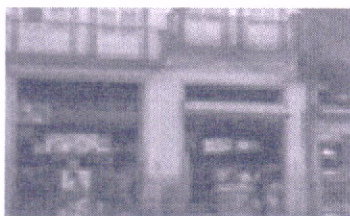




Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

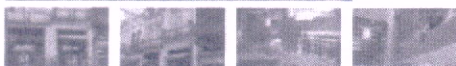
09/04/2018

Sergio Castro Imóveis - Classificados - Procurar Imóveis



Comercial: Loja
Centro - SCV3666
RUA SETE DE SETEMBRO,

Venda
R\$ 2.500.000,00
Área construída: 166,00m²



Outras Características:

Vagas de garagem: 0
Valor do Condomínio: R\$ 0,00
Valor do IPTU: R\$ 13.078,00
Área do terreno: 0,00m²
Metragem frontal: 4,00m

Banheiros: 4
Número de pavimentos: 2
Salas: 0

Detalhes:

Loja de rua no Centro da cidade, tendo 4,20m² frente em área do terreno 80m², loja com 2 andares mais jirau totalizando 166m² de área construída.

OBS.: Imóvel apropriado para investidor, está alugado para rede FAST FOOD.

Localização: Próximo Largo da Carioca. VLT passa na frente.

telmagloriaeelderneves.com.br/26553/detalhe/58440181/loja-centro-rio-de-janeiro-rj



Loja
no bairro Centro em Rio de Janeiro (RJ)

Código:
180520172

Valor Venda: R\$ 1.100.000,00

- Verificar ficha do imóvel
- Receber informações do imóvel
- Enviar para um amigo
- Adicionar à minha lista

Informações relevantes
Área útil: 166,00m²
Perfil: Comercial (Unidade)

Ocupação: Desocupado

Veja mais fotos



Descrição do imóvel

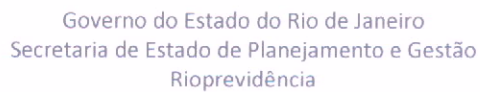
CENTRO-PONTO NOBRE

Excelente LOJA COMERCIAL. Toda frente da loja em Blindex, 2 banheiros. Ótimo pé direito e com cerca de 4 metros de frente. Procura para ocupação, diversos fins comerciais (consultar prefeituras). Diversas linhas de ônibus, em abundância, na porta. Clique "ajuda" para ver no ZAP Imóveis.

TelmaGlória&ElderNeves espera o seu contato. Será um prazer atendê-lo(s)!

Para locação: FIADOR com imóvel quitado no RJ ou Seguro Fiança

Informações e VISITAS em dias e horário comercial (de 2a à 6a - das 9:00 às 17:00); 2558-3191 CRECIRJ

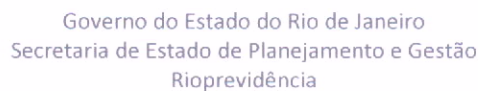
A complete copy of the book is available for purchase from the publisher.

Características

[illegible]

www.douradoimoveis.net.br/imovel-detalhes.aspx?ref=SA0001

29



960843
Cottonseed oil cake meal 24lb.
M175064474
abundant hope
Dykes Import Co. Inc.
M175064474

[Características](#)



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

<https://www.molinaro.imb.br/comprar-ou-alugar/rj/rio-de-janeiro/centro/ponto/32281049>



Venda
R\$ 7.500.000,00
Locação
R\$ 15.000,00

Clique aqui para entrar em contato

Ref: PT06002

VENDA x LOCAÇÃO

PONTO

RIO DE JANEIRO - RJ - CENTRO

2 banheiros

Agendar uma visita

250 m² útil / 250 m² construída

\$ IPTU: R\$ 3.773,00 / Condomínio -

Descrição

Molinaro Consultoria Imobiliária - Creci J 6850 oferece:

Locação ou Venda de Loja de 120 m² + Sobrelance de 130 m² com 2 banheiros na Rua do Ouvidor nº 84, entre a Rua da Quitanda e a Av. Rio Branco. No coração do Centro da cidade do Rio de Janeiro.

ALUGUEL - R\$ 15.000,00

VENDA - R\$ 7.500.000,00

IPTU - R\$ 3.773,00 POR COTA

www.rioantigoimobiliaria.com.br/movel/loja-comercial-venda-locacao-centro-rio-de-janeiro-rj/L00072



Nós Ligamos Para Você
Previsão e Realização

Atendimento por E-mail
Previsão e Realização

2263-1105

Home > Ficha do Imóvel

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



Fazer Postos



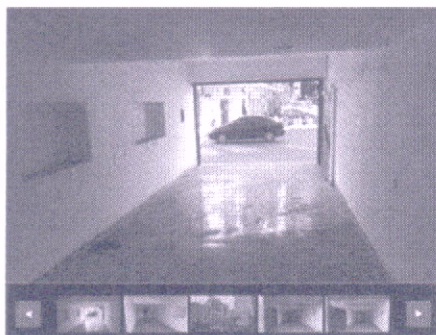
Imprimir Ficha



Salvar em Favoritos



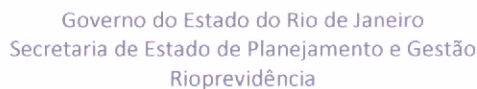
Enviar para um amigo



Valor de Venda: R\$ 2.000.000,00
Valor de Locação: R\$ 16.800,00
Referência: L00072
Bairro: Centro
Cidade: Rio de Janeiro
Decorados: 6
Suítes: 6
Banheiros: 2
Área útil: 316,00m²
Área total: 516,00m²

Ficha técnica completa

Centro em plena revitalização próximo a Praça Mauá na área de Faria Marquês. Excelente loja comercial com 03 andares, com 6 suítes de banho, 30 metros de profundidade, áreas totalmente em vidro e mais 12 andares. Rua com ótimo fluxo de pessoas. Loja comercial completa e moderna. Os valores podem ser alterados a qualquer momento a critério dos respectivos proprietários. Ligue agora e agende sua visita. Código do imóvel: L00072. Avaliemos seu imóvel gratuitamente.



32



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

ANEXO III

02/04/2018

Índice FipeZap Comercial inicia ano com queda nos preços de locação, mas preços de venda reagem - FipeZAP

fipezap



Índice FipeZap Comercial inicia ano com queda nos preços de locação, mas preços de venda reagem

Variação no preço médio de venda de imóveis comerciais (+0,55%) superou a inflação registrada pelo IPCA/IBGE no período (+0,29%)

Confira aqui
o relatório completo

O Índice FipeZap Comercial – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros – registrou alta no preço médio de venda (+0,55%) e queda no preço médio de locação (-0,10%) em janeiro de 2018.

Apesar do resultado mensal, o Índice FipeZap Comercial ainda registra queda nominal de 3,30% e 3,51% no acumulado dos últimos 12 meses, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais.

Dentre as cidades monitoradas pelo índice, apenas em Belo Horizonte a variação registrada no preço médio de venda de imóveis comerciais é positiva nesse horizonte de análise (+0,97%).

A variação observada na capital mineira, entretanto, ainda se mantém abaixo da inflação acumulada nos últimos 12 meses (+2,86%, segundo dados do IPCA/IBGE). Assim, todas as cidades monitoradas tiveram queda real nos preços de imóveis comerciais.

O investimento em imóveis comerciais tem oferecido um retorno médio inferior ao CDI* desde 2014 – diferencial que se acentuou a partir de 2015. Nos últimos 12 meses, o CDI apresentou uma rentabilidade média de 9,4%, enquanto os proprietários de imóveis comerciais obtiveram um retorno médio de 1,8% – percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.

<http://fipezap.zapimoveis.com.br/indice-fipezap-comercial-inicia-ano-com-queda-nos-precos-de-locao-mas-precos-de-venda-reagem/>

1/3



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

02/04/2018

Índice FipeZap Comercial inicia ano com queda nos preços de locação, mas preços de venda reagem - FipeZAP

Em janeiro de 2018, o valor médio do m² anunciado nos municípios monitorados foi de R\$ 9.683 no caso de imóveis comerciais à venda, e R\$ 40,34, na locação.

Rio de Janeiro se manteve no topo do ranking de venda, com o preço mais caro por m² (R\$ 10.593/m²), enquanto São Paulo permanece com o maior preço médio de locação (R\$ 43,28/m²), além de oferecer a maior taxa de rentabilidade do aluguel comercial entre as cidades monitoradas, com retorno anualizado de 5,5%.

* O Certificado de Depósito Interbancário (CDI) é um título de emissão das instituições financeiras, que lastreia as operações entre bancos, e é usualmente considerado o custo de oportunidade padrão dos investidores.

Índice FipeZap Comercial

fipezap

Região	Variação Mensal		Variação em 2018	
	Imóveis à Venda	Imóveis para Locação	Imóveis à Venda	Imóveis para Locação
Índice FipeZap Comercial	+0,29%	+0,48%	+0,29%	+2,80%
Índice FipeZap Comercial (Venda)	+0,55%	+0,05%	+0,55%	-1,80%
São Paulo	+0,89%	+0,07%	+0,89%	-0,07%
Rio de Janeiro	+0,80%	-0,10%	+0,80%	-0,47%
São Horizonte	-0,09%	-0,03%	-0,09%	+0,87%
Porto Alegre	+0,43%	-0,11%	+0,43%	-1,50%
Índice FipeZap Comercial (Locação)	+0,53%	+0,90%	+0,53%	-1,33%
São Paulo	+0,53%	+0,33%	+0,53%	-2,58%
Rio de Janeiro	-0,28%	-0,09%	-0,28%	-0,29%
São Horizonte	-0,38%	-0,81%	-0,38%	-4,74%
Porto Alegre	+0,20%	-0,08%	+0,20%	-0,81%

Fonte: FipeZap e Fipe

FipeZap - Índice Comercial, Pesquisas e relatórios - 27 de fevereiro de 2018

TAGS: #FipeZap #FipeZap Comercial

Compartilhe:



Fique por dentro!

Atualize-se sobre o mercado imobiliário.

Preencha os campos abaixo e receba todas as novidades e dicas do Fipezap

<http://fipezap.zapimoveis.com.br/indice-fipezap-comercial-inicia-ano-com-queda-nos-precos-de-locacao-mas-precos-de-venda-reagem/>

2/3