



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

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 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 Avaliado.

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

6.1) Caracterização física do imóvel avaliado

O imóvel não pode ser vistoriado pois encontra-se ocupado. Foram encontrados dados, em laudo anterior, no qual indicam que o avaliado 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, 26 – 5º andar – Centro – RJ – CEP: 20020-100
Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9055 – www.2rgijrj.com.br

CERTIDÃO N° 18/007467

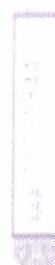


REGISTRO GERAL		NÚMERO DO RG: 81735	PÁGINA: 01	Poder Judiciário - Comarca da Capital REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
IMÓVEL:	Prédio situado no largo de São Francisco de Paula nº 25 e respectivo terreno, que mede 6,45m de frente e fundos, por 11,4m de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o nº 23 de estudo largo, pelo lado esquerdo com o nº 1 da Rua do Teatro e pelo fundo com os prédios nºs, 166 e 168 da Rua Sete de Setembro.			
PROPRIETÁRIO:	Dafad da Guanabara. TÍTULO AQUISITIVO Livro VIII, sob o nº de ordem 16.628, fl. 187, em 05.04.1965, figurando como dono-titante Perfumaria Lopes Indústria e Comércio S/A e servidão de título Mandado de desapropriação expedido em 18.02.1965, pelo Juiz de Direito da 7ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, Rio de Janeiro, 28 ABR 1997 . O Juiz de Direito da 7ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, Rio de Janeiro, 28 ABR 1997 .			
REGISTRA DE NOVA PROPRIEDADE 2º Subscritor Matrícula 08/300				
<p>R-1-81.735- Nos termos do Ofício ASUR 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 272.132, em 16.04.97, fica registrado que com base nos artigos 12 da Lei Complementar nº 20/1974 e 5º 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.</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>Assinado por SOUZA MAGALHÃES 2º Subscritor Matrícula 08/300</p> <p>R-2-81735- Nos termos do Ofício DAL nº 145/99, expedido em 13.10.99 por RIOPREVIDÊNCIA, Fundo Único da Previdência Social de</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p> <p style="text-align: right;">CONTINUA NO VERSO</p>				

Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça	Branco 0,00 Reserva 0,00 FETA 0,00 Fundipar 0,00 Fuperj 0,00 Fundipar 0,00 Máias 0,00 Apetar 0,00 Total 0,00
Boleto Eletrônico de Fiscalização ECHE 99078 LOQ	

Consulte a validade do boleto em
<http://www.2rgijrj.com.br/boleto>

CLAUDESIR KARLA ABREU
Poder Judiciário
Matrícula 08/300





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



REGISTRO GERAL

81735

01

Estado do Rio de Janeiro, incluído pelo Termo de Transferência nº 11, lavrado no Livro nº A-1701, fl. 79, de 06.10.99, de Despacho do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolado sob o nº 301.034, em 18.10.99, fico registrado que, com fundamento na disposição na Lei nº 3189/93, artigos 1º I e 1º II 1º, bem como no artigo 22 do Decreto nº 25.327/99, a propriedade do imóvel passou do Estado do Rio de Janeiro para o Fundo Órgão de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - RIOPREVIDÊNCIA, o qual é apurado em R\$ 835.992,41 incluindo impostos, Rio de Janeiro,

12 NOV 1999.

CICERNA DE SOUZA MAGALHÃES

2º Secretária

Matéria 08/341

CERTIFICO QUE A PRESENTE CÓPIA
É REPRODUÇÃO AUTÉNTICA DA
MATRÍCULA N° 81735, CEJO
ULTIMO ATO Fº DE N° R-2-81735,
FAZENDO PARTE INTEGRANTE DA
CERTIDÃO A FOLHA N° 82 DE
ENCERRAMENTO



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

C.I. DO IMÓVEL

15/03/2018

SMUH - Informações Detalhadas

RIO INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Legislação Bairro a Bairro

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO

Subsecretaria de Urbanismo
Relatório de Informações Urbanísticas
Permanente Detalhado



1 - Localização

As informações neste relatório são referentes ao ponto A do Mapa da localização detalhada.

Loteamento:
Endereço:
Lote 0001 - Rua do Teatro
Lote 0002 - Rua Francisco de Paula
Nome do Trecho:
Rua Alexandre Herculano
Bairros Centro
Bairro: AP 1
Unidade Móvel:
CZ 1 - Centro
Endereço:
Rua República de Uruguai, 56 - Centro
Telefone(s):
3234-7914 / 2234-1549



2 - Dados Cadastrais

Planos Cadastrais

Planta Cadastral 0078.001

De 01/01/2014 (0001) até em 10/03/2018 (001). Para visualizar, clique no link da planta desejada.

Projeto Aprovado de Alvenamento (PAv) e Loteamento (PL) no Detalhado

Projeto Aprovado de Urbanismo (PAU)

Planes de Alvenamento Projetados (PAP)

...

3 - Zoneamento

Zoneamento

Zoneamento de Desenvolvimento - Zona Centro 1/01/11/111

Zona:

Área Central 1, constante da norma(s) Decreto 542/1978 (Lei 3286/1978)

Silvânea / Setor / Subsetor:

...

Centro de Favela:

...

Zona Ambiental:

...

Área de Especial Interesse Social (AES)

Urbanização - II RA - Centro Decreto 12408/1992 (Lei 2236/1994)

Distritos e Bairros:

...

Outras Designações Legais:

...

ATENÇÃO: quando se tratar de envio de zona, observar Artigo 118 e 125 do Regulamento de Zoneamento (RE) Decreto 377/1973 e legislação inseridas na zona do Projeto de Urbanização Urbana (PDU).

4 - Área de Especial Interesse Social (AES)

Não há

5 - Gabarito de Altura

Altitude atingida das árvores

Lei 11.802/2008 PARÁ DE ORO/PA/04/1832 Corredor Cultural Sulfureo de Preservação Ambiental

Altitude não ultrada das árvores

Lei 11.802/2008 PARÁ DE ORO/PA/04/1832 Corredor Cultural Sulfureo de Preservação Ambiental

ATENÇÃO: nas zonas em que o trecho envolvente esteja desativada pela Decreto 212/1979, observar os artigos 85 e 87 desse decreto.

6 - Índice de Aproveitamento do Terreno

LEI:

11.802 - Lei Complementar 111/2011

Mais informações serão fornecidas nos bairros da Unidade Básica indicada no item 1 - Localização

7 - Áreas Protegidas

Corridos:

AEPC - Plano de Preservação e Proteção Cultural para as Áreas Corredoras de Interesse Histórico e Arqueológico da Unidade Centro da Cidade - Centro

Cultural - Decreto 6141/1985 (Lei 3286/1978)

DEPU:

Sistema de Preservação da Paisagem e Arquitetural - Decreto 3380/2011

8 - Bens Tombados / Desapropriações / Susceptibilidades

Bens tombados na Legislação = Gabinete Executivo/Ministério das Relações Exteriores.

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs.
16.09.05.07.08.11.13.15.17.27.29	Patrimônio Histórico	Lei 11279	Decreto 542/1978 (Lei 3286/1978)

Desapropriações = Gabinete Executivo/Ministério das Relações Exteriores.

Descrição	Legislação	Observações
Imóvel 13.15 e 17 (Centro) de 01/01/2014 até 01/03/2014 (001)	Decreto 542/1978 (Lei 3286/1978), Nr. 34313 de 23/05/2011	Desapropriação
Patrágua de desapropriação nº 34313 de 16/03/2000,	Decreto 542/1978 - CF nº 2298 de 16/03/2000	EMPRESA DE DESAPROPRIAÇÃO
em SI	Decreto 542/1978, Nr. 34313 de 23/05/1999	Desapropriação
Bloco de residências de interesse social nº 202/2003, de 16/03/2004, a título da nº 28	Decreto 542/1978 (Lei 3286/1978), Nr. 38811 de 28/09/2004	Desapropriação Parcial do Imóvel nº 202/2003

Desapropriação = Decreto 32334/2011

ATENÇÃO: Consultar a fundação Instituto do Museu do Rio de Janeiro (IBR) e IMA.

Observar os Artigos 8º e 8º do Artigo 81º do Regulamento de Zoneamento e Preservação do Decreto 377/1973 para outras normas da lei.

<http://mapas.rj.gov.br/api/v2.0.php?id=61851&x=686580.916571&y=7465794.28115&exten=686580.9165754+7465799.96288+686780.975051+746581>

Este documento é de caráter informativo e não pode ser considerado como uma substituição à legislação, nem uma fonte de diretrizes para a elaboração de planejamentos urbanísticos.

15/03/2018

SMUH - Informações Detalhadas

Observar Decreto 377/1973 para edificações residenciais urbanísticas

Observar Decreto 377/1973 para edificações em terrenos situados em Zona Reservada 1 ou em Zona Reservada 3

Observar Decreto 377/1973 que estabelece normas para o funcionamento de edificações com até três pavimentos, instituídas as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º

Observar Decreto 377/1973 que estabelece normas de proteção à preservação de unidades residenciais na Gávea do Rio de Janeiro

Consultar Decreto 32334/2011

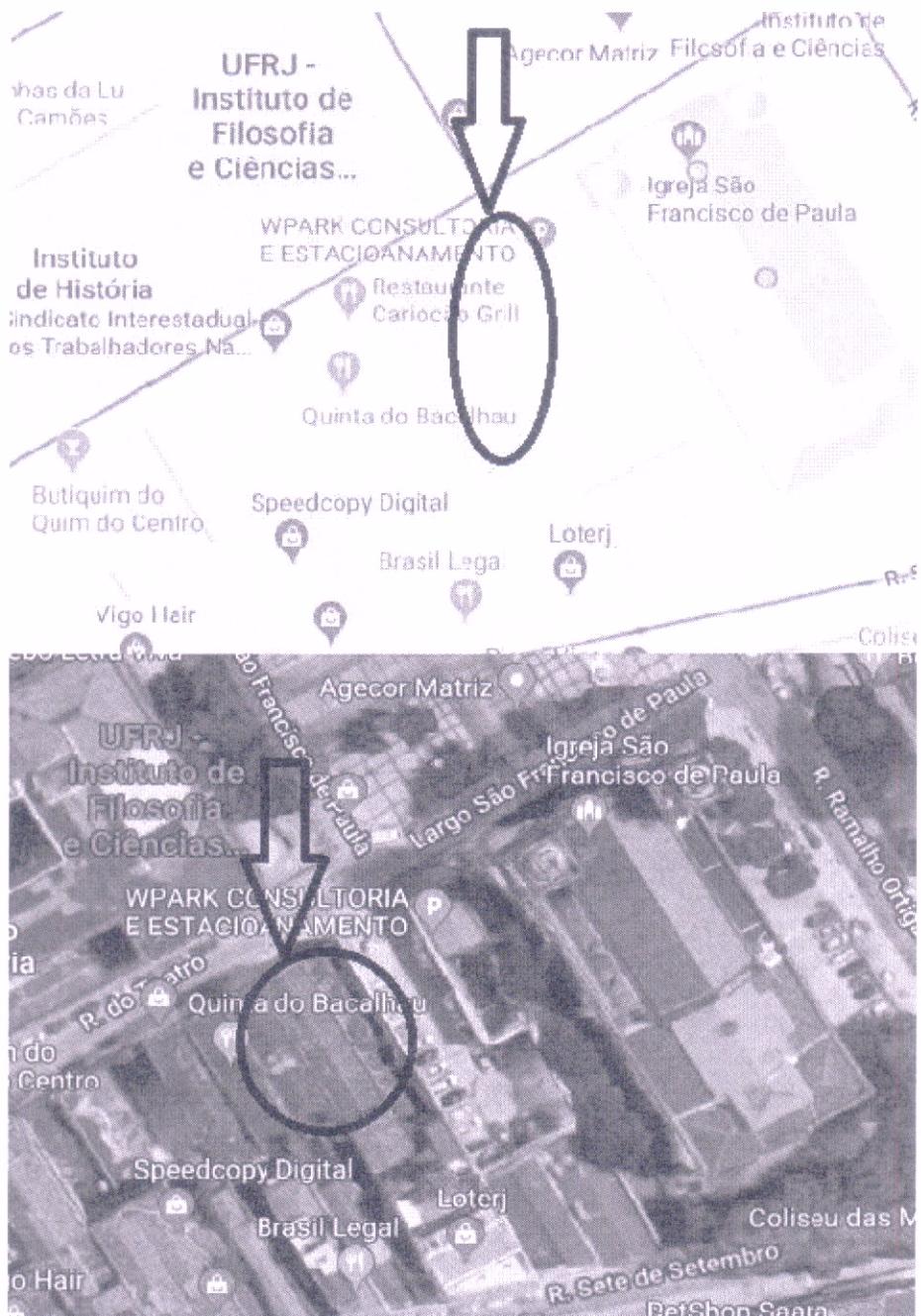
Consultar CDT-RJ e IPAC Decreto 32334/2011

Observar o Complementar 130/2013 que institui regras relativas à construção de imponentes construções e da arquitetura, como inserção e avaliação de habitação de classe social, à estruturação urbana e à realização de obras de qualificação urbana, e às outras provisórias



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

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO





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 avaliado, 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 avaliado, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.



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

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 avaliado, 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 avaliado.

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
	<p>Localização: Rua dos Inválidos, nº14 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</p>
ELEMENTO 2	
FOTO	DADOS
	<p>Localização: Rua Riachuelo, nº366 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</p>
ELEMENTO 3	
FOTO	DADOS
	<p>Localização: Av Gomes Freire, nº218 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</p>
ELEMENTO 4	
FOTO	DADOS
	<p>Localização: Rua Ubaldino do Amaral, nº 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</p>



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



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

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

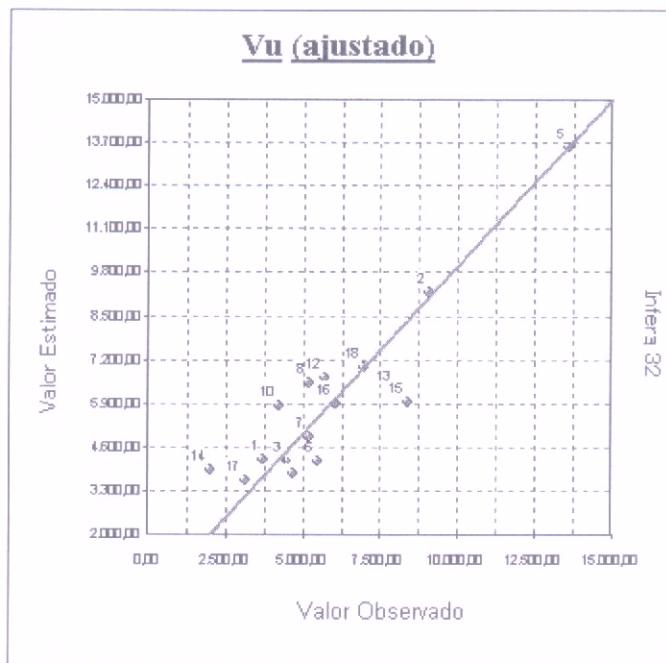


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

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
Rioprevideência

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

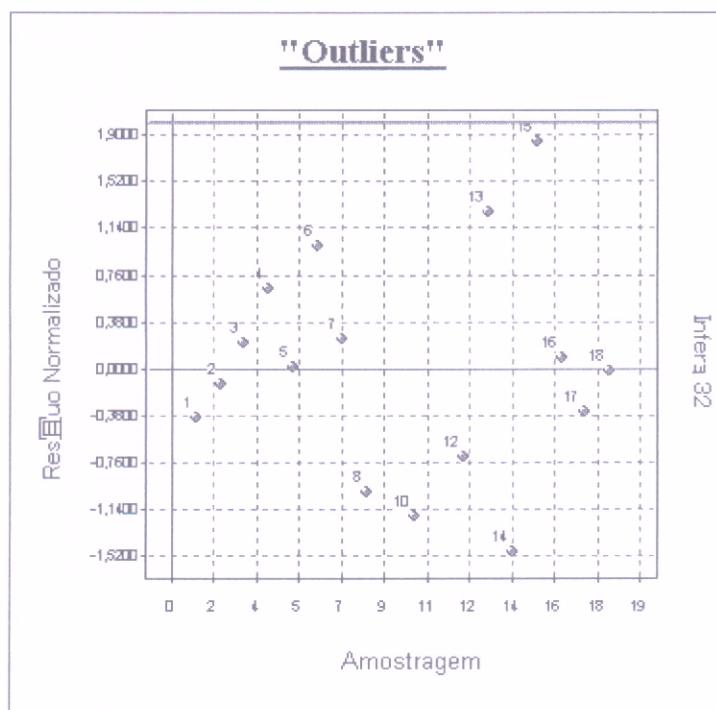
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 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 Avaliado
Área	117,00	645,00	203,99
Vl _j	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
- Vl_j = 3.920,98
- Conservação . = Padrão inferior

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

O modelo utilizado foi :

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

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 avaliado

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
Vl _j	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
Vl _j	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
VIj	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
VIj	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 avaliado será:

V_F = 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	≤ 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 avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida, para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (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 avaliado			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 R. Passos
Ligia Ribeiro Passos

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

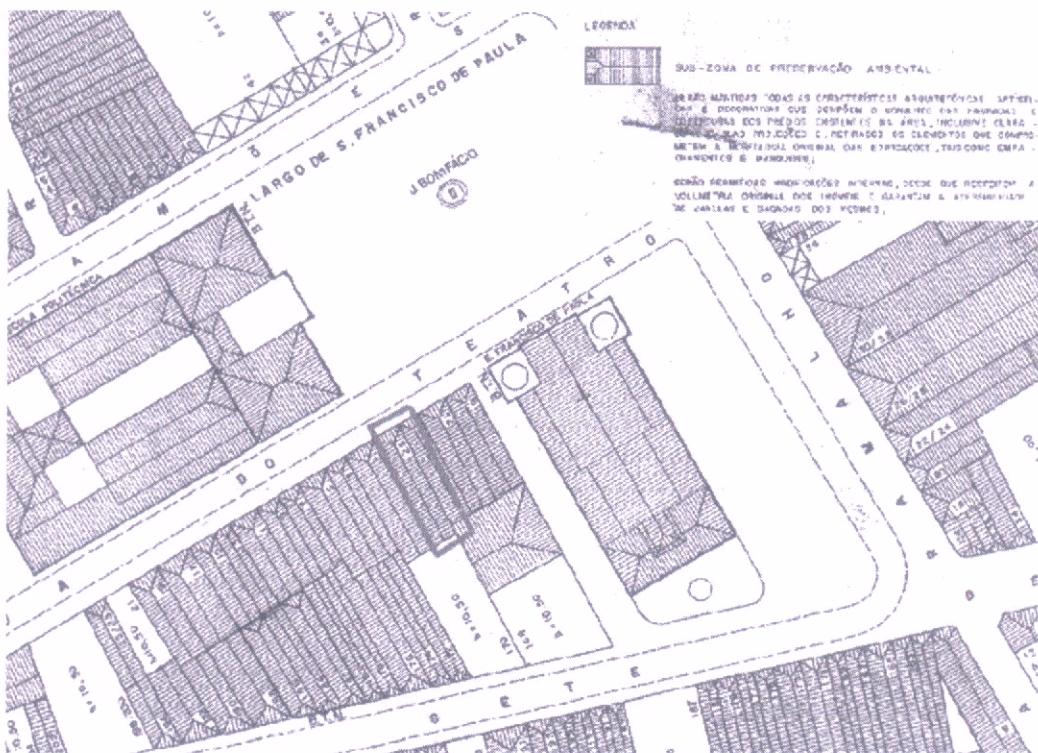
Visto da Gerência de controle e Registro do Rioprevidência (CGE)

Leonardo Monteiro Magalhães
Leonardo Monteiro Magalhães
Matrícula - 10059-4
Gerente
Rioprevidência



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

ANEXO I



LEGENDA :



SUB-ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL :

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

SERÃO PERMITIDAS MODIFICAÇÕES INTERNAS, DESDE QUE RESPEITEM A VOLUMETRIA ORIGINAL DOS IMÓVEIS E GARANTAM A ACESSIBILIDADE ÀS JANELAS E SACADAS DOS MESMOS;



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

ANEXO II

Elementos amostrais:

Lançado com acessibilidade e amigabilidade em Centro, Rio de Janeiro - ZAP MOVES 10/04/2013		
 1ºº PREDIO INTRABRAS AVENIDA RUA DO INVALÍDOS CENTRO, RJ <p>R\$ 480.000,00</p> <p>Serviços: Encarregados</p> <p>DETALHES</p>	 2ºº PREDIO INTRABRAS AVENIDA RUA DO INVALÍDOS CENTRO, RJ <p>R\$ 4.103</p> <p>R\$ 838</p> <p>METRAGEM: 100 m²</p> <p>AREA TOTAL: 100 m²</p> <p>AREA Útil: 100 m²</p> <p>PREDICO: Apto</p> <p>DETALHES</p>	<p>Características</p> <p>Anexo II - 1ºº das</p> <p>Localizado em uma das principais das do Centro, proximo à avenida, à Av. Presidente Vargas e a grandes polos empresariais, o Edifício Ceará Corporate sera um local que irá para de crescer e que demanda inúmeras Unidades e salas comerciais no Centro do Rio de Janeiro. Locais com área privativa entre 27,35 a 203,15 m², salas com área entre 27,48 a 125 m².</p> <p>https://www.zapmoves.com.br/cobertura-intrabras-avenida-do-invalidos-centro-zap-moves</p>
<p>Compartilhar este anúncio:</p> <p>Contato do anunciante:</p> <p>Nome: <input type="text"/> E-mail: <input type="text"/> <input checked="" type="checkbox"/> Sou o anunciante <input type="checkbox"/> Sou amigo do anunciante <input type="checkbox"/> Sou o responsável pelo imóvel <input type="checkbox"/> Sou o encarregado do imóvel <input type="checkbox"/> Sou a corretora da agência de imóveis que vende esse imóvel</p> <p>DDD: <input type="text"/> Telefone: <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Sou o encarregado da agência que vende esse imóvel <input type="checkbox"/> Sou amigo da agência que vende esse imóvel <input type="checkbox"/> Sou o responsável pelo encarregado do imóvel <input type="checkbox"/> Sou o responsável por essa agência de imóveis</p> <p>Valor de venda: R\$ 480.000,00 Serviços: Encarregados</p> <p>DETALHES</p>		
<p>Compartilhar este anúncio:</p> <p>Contato do anunciante:</p> <p>Nome: <input type="text"/> E-mail: <input type="text"/> <input checked="" type="checkbox"/> Sou o anunciante <input type="checkbox"/> Sou amigo do anunciante <input type="checkbox"/> Sou o responsável pelo imóvel <input type="checkbox"/> Sou o encarregado do imóvel <input type="checkbox"/> Sou a corretora da agência de imóveis que vende esse imóvel</p> <p>DDD: <input type="text"/> Telefone: <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Sou o encarregado da agência que vende esse imóvel <input type="checkbox"/> Sou amigo da agência que vende esse imóvel <input type="checkbox"/> Sou o responsável pelo encarregado do imóvel <input type="checkbox"/> Sou o responsável por essa agência de imóveis</p> <p>Valor de venda: R\$ 1.369.000,00 Serviços: Encarregados</p> <p>DETALHES</p>		
<p>Compartilhar este anúncio:</p> <p>Contato do anunciante:</p> <p>Nome: <input type="text"/> E-mail: <input type="text"/> <input checked="" type="checkbox"/> Sou o anunciante <input type="checkbox"/> Sou amigo do anunciante <input type="checkbox"/> Sou o responsável pelo imóvel <input type="checkbox"/> Sou o encarregado do imóvel <input type="checkbox"/> Sou a corretora da agência de imóveis que vende esse imóvel</p> <p>DDD: <input type="text"/> Telefone: <input type="text"/> <input type="checkbox"/> Sou o encarregado da agência que vende esse imóvel <input type="checkbox"/> Sou amigo da agência que vende esse imóvel <input type="checkbox"/> Sou o responsável pelo encarregado do imóvel <input type="checkbox"/> Sou o responsável por essa agência de imóveis</p> <p>Valor de venda: R\$ 9.920 R\$ 2.000 Serviços: Encarregados</p> <p>DETALHES</p>		



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-no-de-janeiro-rj

**Loja**
na baixa Centro em Rio de Janeiro (RJ)

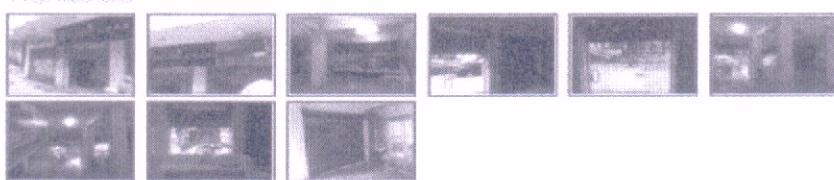
Valor Venda: R\$ 1.100.000,00

Informações relevantes
Área lote: 80,00m²
Período: Comum/166,00m²
Locação: Desconhecido

Registar lista de interesse
 Receber informações do imóvel
 Enviar para um amigo
 Adicionar à minha lista

Código:
180520172

[Ver mais fotos](#)



[Descrição do imóvel](#)

CENTRO - PONTO NOBRE

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

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

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

Informações e VISTAS em dias e horário comercial (de 2x à 6x - das 9:00 às 17:00); 2358 - 3191 CRECI RJ



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

Direção Estadual em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

19/04/2016 10:27:51

100% de aprovação 100% de satisfação

zapp

NAME FAVORITOS BUSCAS & ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

Contatar o anunciante

Ver anúncio

Adicionar aos Favoritos

Outras informações

Detalhe da oferta no anúncio:

Sala/Loja para alugar no bairro Centro, Centro, RJ

Aluguel R\$ 1.100,00

Valor de Venda R\$ 1.150.000,00

Detalhar financiamento

R\$ 5.759

Valor total de aluguel

191 m²

Características

Ver descrição completa

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

Detalhe do imóvel

Sala comercial para venda e locação, Centro, Rio de Janeiro.

Venda R\$ 1.150.000 Lotação R\$ 3.500

200,00m² 1 vagas

Descrição do imóvel

Oportunidade! Sala comercial com mais de 120m². Bairro: centro. Unidade residencial. Infraestrutura urbana completa. Centro Histórico. Faz parte do complexo de prédios da Praça da Carioca, de 700m de praça da Carioca, a 500m da Praia Branca.

• Detalhe do imóvel

• Consulte mais detalhes sobre este imóvel e disponibilidade do imóvel anunciado. Informações sólidas e atualizadas.

Tenha interesse neste imóvel

Nome _____

E-mail _____

Telefone _____

Assunto _____

Obs: Tenho interesse neste imóvel. Serei atendido no Centro.

Sei que sou um imóvel

Sei que sou um imóvel

Enviar mensagem

ou faça uma proposta

Venda R\$ 1.150.000 Lotação R\$ 3.500

Aluguel R\$ 5.759

Valor total de aluguel

191 m²

Simule seu financiamento

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

Detalhe do imóvel

Sala comercial para venda e locação, Centro, Rio de Janeiro.

Venda R\$ 1.150.000 Lotação R\$ 3.500

200,00m² 1 vagas

Descrição do imóvel

Oportunidade! Sala comercial com mais de 120m². Bairro: centro. Unidade residencial. Infraestrutura urbana completa. Centro Histórico. Faz parte do complexo de prédios da Praça da Carioca, de 700m de praça da Carioca, a 500m da Praia Branca.

• Detalhe do imóvel

• Consulte mais detalhes sobre este imóvel e disponibilidade do imóvel anunciado. Informações sólidas e atualizadas.

Tenha interesse neste imóvel

Nome _____

E-mail _____

Telefone _____

Assunto _____

Obs: Tenho interesse neste imóvel. Serei atendido no Centro.

Sei que sou um imóvel

Sei que sou um imóvel

Enviar mensagem

ou faça uma proposta

Venda R\$ 1.150.000 Lotação R\$ 3.500

Aluguel R\$ 5.759

Valor total de aluguel

191 m²

Simule seu financiamento



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

06/04/2018 Log: 2160 com adesivaboard e Hall de entrada em Centro, Rio de Janeiro - ZAP MOVIES

18:04/2018 DIRETO indoors em Centro Rio de Janeiro - ZAP MOVIES

zapp

HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DIAS TEMPORADA

Acesso à ZAPMOVIES para consulta à ZAPMOVIES RJ (Rio de Janeiro, RJ) dentro do centro da capital.

VOLTAR PARA A BUSCA

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu este anúncio no ZAP (21) 3849-2347 (21) 96409-9598

Nome: _____

E-mail: _____

DDD: _____ Telefone: _____

Olá, Gestão de ter mais informações sobre o imóvel. Deixe seu número de telefone para ZAP zapp favoritos

1 de 7

OUTRAS INFORMAÇÕES

Consultar à VENDA
Rua do Rosário
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA R\$ 1.781.129,00

Informar financiamento

7 de 20

VALOR DE VENDA R\$ 1.100.000,00

Sistema de pagamento

Rua Riachuelo
Centro, Rio de Janeiro - RJ

RS 7.846

VALOR DE VENDA R\$ 1.100.000,00

Sistema de pagamento

1 234 234

Quarto: Área: 107m², 00m² Área Total: 107m²

227 228

VALOR DE VENDA R\$ 1.100.000,00

Sistema de pagamento

Características

https://www.zapimoveis.com.br/contato/verifica+91344890+contato+00-09-09-22+22m2d0-111199-12770c7f+paginacham=146_2719_v0

963848
Olá, Gestão de ter mais informações sobre o imóvel. Deixe seu número de telefone para ZAP zapp favoritos

18:04/2018 DIRETO indoors em Centro Rio de Janeiro - ZAP MOVIES

zapp

HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DIAS TEMPORADA

Acesso à ZAPMOVIES para consulta à ZAPMOVIES RJ (Rio de Janeiro, RJ) dentro do centro da capital.

VOLTAR PARA A BUSCA

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu este anúncio no ZAP (21) 2303-1531

Nome: _____

E-mail: _____

DDD: _____ Telefone: _____

Olá, Gestão de ter mais informações sobre o imóvel. Deixe seu número de telefone para ZAP zapp favoritos

1 de 7

OUTRAS INFORMAÇÕES

Consultar à VENDA
Rua do Rosário
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA R\$ 1.781.129,00

Informar financiamento

7 de 20

VALOR DE VENDA R\$ 1.100.000,00

Sistema de pagamento

Rua Riachuelo
Centro, Rio de Janeiro - RJ

RS 7.846

VALOR DE VENDA R\$ 1.100.000,00

Sistema de pagamento

1 234 234

Quarto: Área: 107m², 00m² Área Total: 107m²

227 228

VALOR DE VENDA R\$ 1.100.000,00

Sistema de pagamento

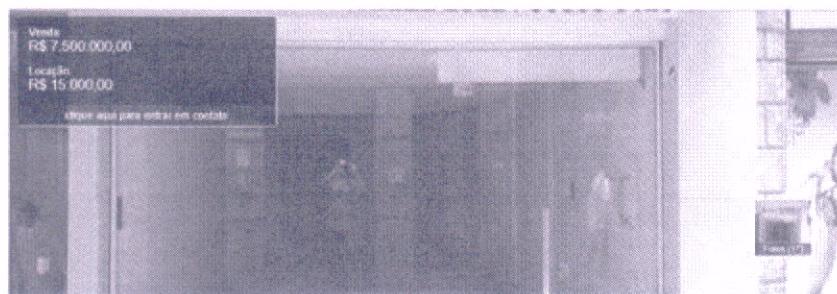
Características

https://www.zapimoveis.com.br/contato/verifica+91344890+contato+00-09-09-22+22m2d0-111199-12770c7f+paginacham=146_2719_v0



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 / LOCAÇÃO

PONTO

RIO DE JANEIRO - RJ - CENTRO

2 banheiros

Ref. PT09002

Ajendar uma visita

€* 250 m² útil / 250 m² construída

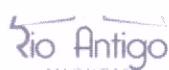
\$ (IPFU: R\$ 3.773,00) | Condomínio: -

Descrição

Molinaro Consultoria Imobiliária - Croci J 6950 oferece:
Locação ou Venda de Loja de 120 m² - Sobreloja de 110 m² com 2 banheiros na Rua do Olivaldo nº 86, entre a Rua da Guanabara 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
IBTU - R\$ 3.773,00 POR COTA

www.noantigoimobiliaria.com.br/imovel/loja-comercial-venda-locacao-centro-rio-de-janeiro-ri/100072



Nós Ligamos Para Você
Preencha o formulário para:

Atendimento por E-mail
Preencha o formulário e receba:

011 2263-1105

Rio de Janeiro > Ficha do Imóvel

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

Fazer Proposta

Imprimir Ficha

Salvar em Favoritos

Enviar para os amigos



Centro em área nobre localizada próximo à Praça Mauá na área do Pinto Marinho. Excelente loja comercial com 03 andares, com 8 metros de fronte, 30 metros de profundidade, feita totalmente em vidro com 110 m² de área útil e mais 82 andares. Plus com escritório e sala de reuniões. 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: 100072. Analisaremos seu imóvel gratuitamente.

Venda de Venda	R\$ 2.000.000,00
Venda de Locação	R\$ 10.000,00
Referência	L00072
Bairro	Centro
Cidade	Rio de Janeiro
Dormitórios	0
Banheiros	0
Área útil	318,00m²
Área total	510,00m²

Ver ficha completa



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

Lota Salão em Centro, Rio de Janeiro - Zap Moves

05/04/2018 R\$ 7.000,00(m)700 + 0,0% Unidade: m² 40x70 120 m² Área útil: 120 m²

zап

CONTATAR

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

* INÍCIO A LOJA/SAÍDA IMAIS COMPRA/A VENDA BIM ELO DO JANEIRO, RJ / CEMPRE / CADASTRO / LOJA/SAÍDA MATERIAIS * VOLTA PARA A BUSCA

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no Zap (21) 99986-5969 (21) 99986-5969

Nome
E-mail
DDD
Telefone

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no Zap (21) 98498-4164 (21) 3206-3636

Nome
E-mail
DDD
Telefone

FAVORITOS

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel. Desse receber notícias e ofertas do Zap por e-mail.

Valor de venda
R\$ 700.000,00

Detalhe da propriedade:
Rua da Constituição Centro, Rio de Janeiro - RJ

1 de 14

VALOR DE VENDA
R\$ 2.188

DETALHES:
320 320 Área total: 120

Descrição

Adicionar como favorito

FAVORITOS

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel. Desse receber notícias e ofertas do Zap por e-mail.

Valor de venda
R\$ 2.800.000,00

Detalhe da propriedade:
Lota Salão à Venda Rua Buenos Aires Centro, Rio de Janeiro - RJ

316 316 Área útil: 120

Descrição

Adicionar como favorito

FAVORITOS

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel. Desse receber notícias e ofertas do Zap por e-mail.

Valor de venda
R\$ 21.602

DETALHES:
120 m²

Características

Características

Avaliado: 2 |

https://www.zapimoveis.com.br/checar/venda+loja+aluguel+centro+rio-de-janeiro/14220735#pageContent=21&_path=zapmoveis



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 - SCV3597
AVENIDA HENRIQUE VALADARES,

Venda
R\$ 3.000.000,00
Área construída: 323,00m²

Outras Características:

Vagas de garagem: 0
Valor do Condomínio: R\$ 400,00
Valor do IPTU: R\$ 12.862,00
Área do terreno: 0,00m²
Metragem frontal: 0,00m

Banheiros: 8
Copa
Número de pavimentos: 11
Salas: 5
Vão livre

Detalhes:

Loja de 100m² com frente de 6m, jirau de 80m², 2 banheiros interligado com 3 sobrelojas, cada uma com 50m², totalizando 323m², nas sobrelojas possui 6 banheiros, copa, cozinha, sala de reunião, sala de arquivo, e várias salas de diferentes tamanhos. Existe acesso as sobrelojas pela loja ou pelo prédio.

OBS.: A loja não tem condomínio, cada sobreloja tem condomínio de R\$400,00.

Localização: Situado em frente ao prédio da Petrobrás.

Loja à Venda em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

10/04/2018

HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VAI? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

INÍCIO > LOJAS & SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS & SALÕES A VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ, CENTRO > Centro > Centro

Foto: 1 de 14

Contatar o anunciante

VER FONE

Adicionar à
lista de favoritos

Nome _____
E-mail _____
DDD _____ Telefone _____

Ola! Gostaria de ter
mais informações
sobre o imóvel.

 Deixe receber notícias e
ofertas do ZAP para e-mail

Enviar

FAVORITOS

Adicionar à lista de favoritos

Adicionar este imóvel
ao favorito. Lembre que pode ter
0 favoritos no seu perfil.

Carregar ontem no site com
IM3/2018/03/26
Atualizado hoje

Descrição

Loja à frente de rua, 244m² de área edificada no IPTU (frente 6,03m) (lateral 5,50m) x 22,4m de terreno, no melhor ponto da Rua Riachuelo, 2 pavimento com entrada independente (designando prédio de 2 pavimento, fachada preservada), no primeiro pavimento era usado como apontou no segundo pavimento sala 13 quartos com 2 banheiros (área de serviço independente e duas entradas) grande investimento, com vilaça fina, excelente para empresas com franquia.

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/loja-sala-centro-centro-0-124426100?ref=12145216&popref=216_201804090948



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: Prédio ou Edifício
Centro - SCV4218**

Rua da Constituição,

Venda
R\$ 1.300.000,00
Área construída: 375,00m²

Outras Características:

Vagas de garagem: 0
Valor do Condomínio: R\$ 0,00
Valor do IPTU: R\$ 2.065,00
Área do terreno: 0,00m²
Metragem frontal: 0,00m

Banheiros: 5
Copa
Número de pavimentos: 0
Salas: 3

Detalhes:

Prédio todo reformado. Fachada colonial.
1º pavimento com salão, 2 banheiros e vestiário.
2º pavimento com salão, sala com ar condicionado, 2 banheiros e copa.
3º pavimento com salão e banheiro.
Terraço coberto.
Próximo a Praça Tiradentes.

09/04/2018 14:20 Logrado em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

ZAP Rio Comprido 10.000 Lote: Sendo o lote 10 a parte 643 m² FAVORITOS BÚSQUEDA ALERTAS ORLA DO VALÉ BUSCA NA MAPA BUSCA NA MÍDIA TEMPO/BOMA Dicas

VER FOTOS VÍDEO CONTATAR CHAT

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 2112-0100

Contatar o anunciante

Nome _____ Email _____ DDD _____ Telefone _____

FAVORITOS

Ola, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel! Deixe receber notícias e ofertas no ZAP por e-mail

VAGAS DE VENDA R\$ 5.000,00

Detalhes do anúncio

Localizado àvenida Rua da Consola Centro, Rio de Janeiro - RJ

645 6 ÁREA Útil: 375 m²

Descrição

Vídeo: [Ver](#) Vídeo: [Ver](#) Vídeo: [Ver](#)

Características

[Ver descrição completa](#)

[https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/comerciais/centro/rio-de-janeiro/445902/0-457736794¶metro=278_D=01_imovel](#)



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



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-locacao-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 da 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 Mês		Variação em 2018		Variação Total
	Mercado à Venda	Mercado à Locação	Locação	Venda	
FCA (BRASIL)	+0,02%	+0,48%	+0,29%	+7,40%	
Índice FipeZap Comercial (Venda)	+0,15%	+0,09%	+0,19%	-3,80%	
São Paulo	+0,89%	+0,17%	+0,69%	-3,67%	
Rio de Janeiro	+0,86%	-0,10%	+0,61%	-6,47%	
Belo Horizonte	-0,19%	-0,37%	-0,29%	+0,87%	
Porto Alegre	+0,35%	-0,17%	+0,42%	-15,07%	
Índice FipeZap Comercial (Locação)	-0,12%	+0,30%	+0,33%	-3,33%	
São Paulo	+0,57%	+0,13%	+0,13%	-2,54%	
Rio de Janeiro	-0,85%	-0,52%	-0,46%	-6,29%	
Belo Horizonte	-0,19%	-0,41%	-0,39%	-4,74%	
Porto Alegre	+0,12%	-0,05%	+0,22%	-12,80%	

Fonte: FipeZap e Caged

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-na-loca%C3%A7%C3%A3o-mas-precos-de-venda-reagem/>

2/3