



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO CEN-10/2018 PARA VENDA

Rua Peçanha da Silva nº 519 – Loja A – Engenho Novo – Rio de Janeiro (RJ)

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters.



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: Rua Peçanha da Silva

Nº: 519A

Bairro: Engenho Novo

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 20780-340

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

Resultados da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

R\$ 252.000,00
(Duzentos e cinquenta e dois mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: II


Mônica Regina Vieira de Souza Mathias

Engenheira – CREA-RJ - 2000104538

Rio de Janeiro, 08 de Agosto 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

Definição do valor de mercado para venda do imóvel.

4. Objetivo

Definição do valor de mercado para venda do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Loja Comercial (conforme RGI, folha 05 deste laudo).

Endereço: Rua Peçanha da Silva, 519 – Loja A.

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

CEP: 20780-340

O imóvel está localizado no bairro do Engenho Novo, Rio de Janeiro, sendo uma loja comercial.

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se vazio até a presente data.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Não foram observados ressalvas e fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho.



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

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

7.1. Caracterização da região

7.1.1. Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, no bairro do Engenho Novo, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado nas esquinas das Ruas Peçanha da Silva e Brandelina Batalha.

7.1.2. Serviços / Infraestrutura

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

7.2. Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de um imóvel situado em uma das vias principais do Engenho Novo, constituído por uma loja e um quintal. A loja possui uma área de **82,60 m²**, que foi obtida através do Banco de dados CEN/RIOPREVIDENCIA, Laudo Carton Engenharia – Rua Peçanha da Silva, 519A, datado de 23/10/2012, processo TCE/RJ nº 118.136-3/12, processo RIOPREVIDENCIA E-01/338776/2012.

Assinatura manuscrita em tinta azul, aparentemente iniciando com a letra 'M'.



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

8. Documentação do Imóvel

RGI

93x

FICHA Nº 01 MATRÍCULA Nº 87577

IMÓVEL Rua Peçanha da Silva nº519 L.º FLS.

Loja A

Emolumentos dispensados pelo Oficial

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRO SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

DR. GERALDO MENDONÇA
OFICIAL

DR. ERNESTO DE SOUZA
SUBSTITUTO

TALÃO Nº 156113

IMÓVEL – Loja A do edifício situado na Rua Peçanha da Silva Novo nº519, na freguesia do Engenho Novo, e sua correspondente fração ideal de 1/6 do terreno que mede 24,35m de frente, 18,00m à direita e 16,00m à esquerda e 24,00m aos fundos. Confrontando à direita com o prédio 852 da Rua Vaz de Toledo, à esquerda e fundos com o prédio 86 da Rua Baronesa do Engenho Novo. PROPRIETÁRIO – Estado do Rio de Janeiro. TÍTULO ANTERIOR – L.º3-AH fls 147 sob o nº25863 registrado em 11.01.1946. *****jmt

R.1/87577 – TRANSFERENCIA DE DOMÍNIO – Nos termos do Ofício 21/06 de 13.02.2006 Rioprevidência/Gai, e o Termo de Transferência de 13.08.2002, hoje arquivados, o Estado do Rio de Janeiro, transferiu ao patrimônio do Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro – RIOPREVIDENCIA, com sede nesta cidade, o imóvel desta matrícula no valor de R\$51.800,00. Protocolo 287823 fls.198 L.º1-AN, talão 372909. Rio de Janeiro, 21 de agosto de 2006. *****jmt

Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula
a que se refere extraída nos termos do Art. 16, § 1º da Lei nº 6.815/73,
dele constando todos os eventuais ônus e incapacidades que
recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os
detentores de direitos relativos ao mesmo, como requerido, com
buscas no Indicador Real até 31/08/06
Rio de Janeiro, 31 de 08 de 2006
O Oficial *[assinatura]*

1º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

☐ Geraldo Mendonça
Oficial
Matr. 0611175

☒ Ernesto de Souza
1º Substituto
Matr. 0613108

☐ Ricardo Gonçalves Vieira
2º Substituto
CTPS nº 57.357/564-RJ

☐ Vero J. Cinelli Macena
3º Substituto
Matr. 977817

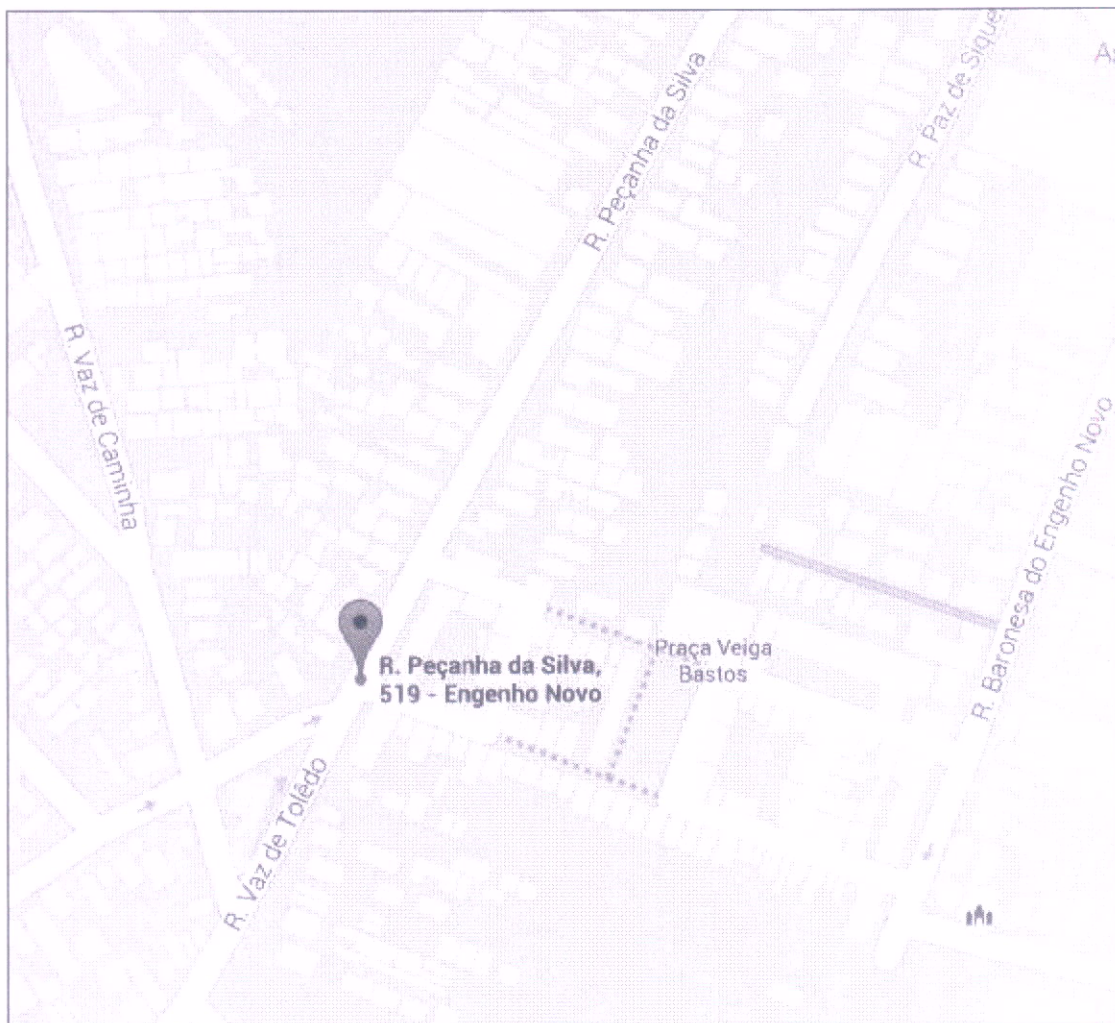
COLEÇÃO DE
DO JORNAL DO
RIO DE JANEIRO
CERTIDÃO
LDO
UK144573

[assinatura]



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

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO



mer



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

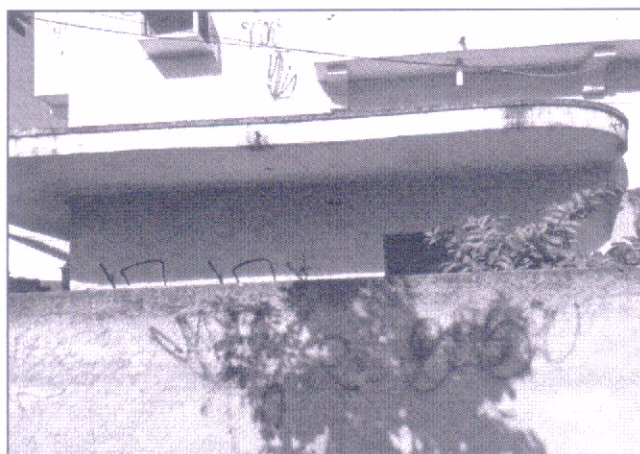


Handwritten signature or mark in blue ink.



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

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



[Assinatura manuscrita]



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

9. Diagnóstico do Mercado

Engenho Novo é um bairro de classe média da Zona Norte do Rio de Janeiro, possui uma área de apelo residencial. Esta é a região onde se localiza o imóvel avaliando. Possui facilidade de acesso de locomoção e atividade comercial.

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

10. Metodologia empregada

Método empregado: COMPARATIVO.

Por se tratar de um imóvel que é parte integrante de um prédio composto por várias unidades com proprietários diferentes, descartou-se a necessidade de avaliação do aproveitamento máximo do terreno para fins de verticalização (denominado pela NBR 14653-2:2011 como método involutivo), uma vez que o Rioprevidência é proprietário apenas da loja, localizada no pavimento térreo do prédio.

Este fato ficou comprovado no Processo TCE/RJ N° 118.136-3/2012, que tratou do Edital de Licitação por Concorrência Pública nº 19/2012 para a alienação do imóvel em tela, localizado na Rua Peçanha da Silva/519 – Engenho Novo, Rio de Janeiro (RJ), com VOTO GC-4 80029/2013, pelo conhecimento e arquivamento.

Assinatura manuscrita em tinta preta, dentro de um círculo desenhado à mão.



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

11. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Venda

Para se obter o valor de mercado para a venda do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 10 (dez) elementos efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor de venda (R\$/m²) do imóvel, e duas variáveis independentes: Vlj (valor unitário padrão loja), variável quantitativa com valores obtidos para cada tipologia de imóvel por meio da planta de valores referenciais da Prefeitura do Rio de Janeiro para o ano 2018 e Área total de cada imóvel.

Vale observar que foi considerado para a amostra as superestimativas que em geral acompanham as ofertas, denominada Fator oferta (Fo) no quadro de homogeneização, através do débito de 10% nos valores anunciados, débito este compatível com o indicado pelo IEL (INSTITUTO DE ENGENHARIA LEGAL).

“ (...) Criado em 1953, o IEL é a única entidade do Estado do Rio de Janeiro, e a mais antiga do Brasil, que congrega os profissionais registrados junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA-RJ, dedicados à denominada Engenharia Legal e todas as suas variantes.

O sistema CREA / CONFEA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) regulamenta e fiscaliza o exercício e as atribuições profissionais de engenheiros, arquitetos, agrônomos, geólogos, geógrafos e meteorologistas.

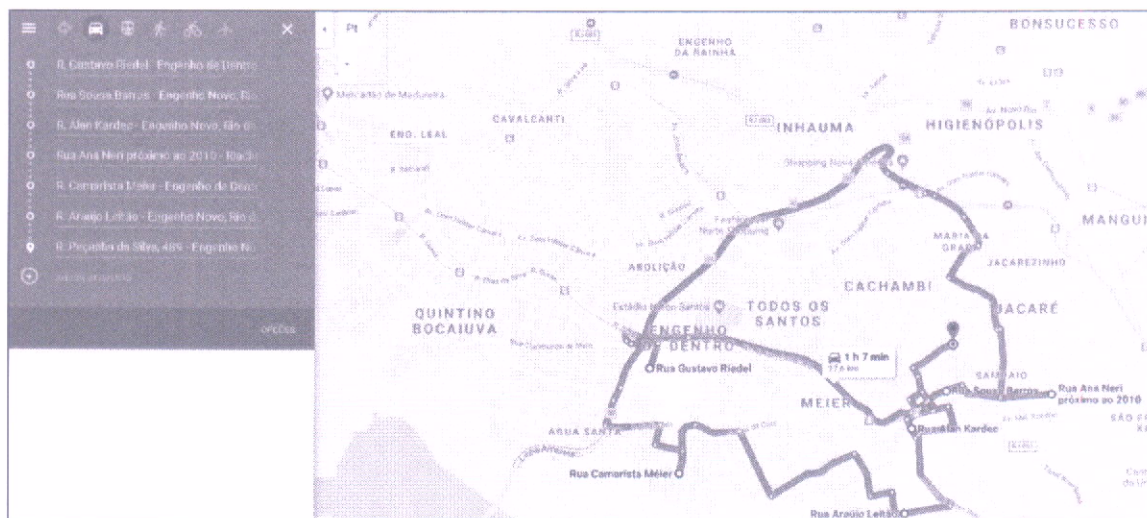
Em nível nacional, o INSTITUTO DE ENGENHARIA LEGAL é filiado ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. (...)”

Texto transcrito do regulamento de honorários do IEL, disponível em:
<http://www.ielegal.org.br/arquivos/tabelahonorarios.pdf>.



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

MAPA E LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS PARA VENDA



[Handwritten signature]



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

PLANILHA COM OS DADOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Data da Pesquisa: 26/06/2018 (As amostras de lojas à venda encontram-se no anexo I do laudo).

Registro	Endereço	Bairro	Valor Informado Total	Área	Valor Informado (por/m²)	Evento	Fator	VT (Valor Ajustado - por/m²)	Vf (localização)
1	Rua Gustavo Riedel	Engenho Novo	R\$ 250.000,00	45	R\$ 5.555,56	OFERTA	0,90	R\$ 5.000,00	1.459,78
2	Rua Souza Barros	Engenho Novo	R\$ 300.000,00	153	R\$ 1.960,78	OFERTA	0,90	R\$ 1.764,71	1.320,74
3	Rua Souza Barros, 01	Engenho Novo	R\$ 394.899,00	65	R\$ 4.536,91	OFERTA	0,90	R\$ 4.083,22	1.477,14
4	Rua Souza Barros, 01	Engenho Novo	R\$ 342.160,00	76	R\$ 4.502,11	OFERTA	0,90	R\$ 4.051,89	1.477,14
5	Rua Souza Barros, 01	Engenho Novo	R\$ 293.177,00	65	R\$ 4.510,42	OFERTA	0,90	R\$ 4.059,37	1.477,14
6	Rua Souza Barros, 01	Engenho Novo	R\$ 350.000,00	78	R\$ 4.487,18	OFERTA	0,90	R\$ 4.038,46	1.477,14
7	Rua Alan Kardec	Engenho Novo	R\$ 380.000,00	136	R\$ 4.264,71	OFERTA	0,90	R\$ 3.838,24	1.477,14
8	Rua Ana Neri	Rachuelo	R\$ 370.000,00	254	R\$ 1.456,69	OFERTA	0,90	R\$ 1.311,02	1.532,20
9	Rua Camarista Meier	Engenho de Dentro	R\$ 170.000,00	96	R\$ 1.770,83	OFERTA	0,90	R\$ 1.593,75	875,86
10	Rua Araújo Leitão	Engenho Novo	R\$ 700.000,00	265	R\$ 2.641,51	OFERTA	0,90	R\$ 2.377,36	1.164,34
			AVALIANDO	82,60					1.118,18

Handwritten signature/initials in blue ink.



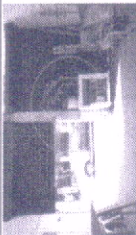
Govorno do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gest3o
Rioprevid6ncia

ELEMENTO 1		ELEMENTO 2	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Rua Gustavo Bredel 45,00 R\$ 250.000,00 Vj: 1.499,7800 Telefone: (21) 3525-8001 Contato: Semovetis Tjica Código: ZAP DN01735446		Rua Souza Barros 155,00 R\$ 300.000,00 Vj: 1.320,7400 Telefone: 3559-6700/98164-6014 Contato: NOVA EPOCA CONSULTORIA IMOBILIARIA - MEI Código: VIVAREAL NEOLJ2445
ELEMENTO 3		ELEMENTO 4	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Rua Souza Barros, 01 65,00 R\$ 394.899,00 Vj: 1.477,1400 Telefone: (21) 2187-3300/99162-4781 Contato: Julio Bogerem Inovetis Grande Rio Ltda Código: VIVAREAL JBCH71569		Rua Souza Barros, 01 76,00 R\$ 342.000,00 Vj: 1.477,1400 Telefone: (21) 2187-3300/99162-4781 Contato: Julio Bogerem Inovetis Grande Rio Ltda Código: VIVAREAL JBCH71577
ELEMENTO 5		ELEMENTO 6	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Rua Souza Barros, 01 65,00 R\$ 394.899,00 Vj: 1.477,1400 Telefone: (21) 2187-3300/99162-4781 Contato: Julio Bogerem Inovetis Grande Rio Ltda Código: VIVAREAL JBCH71571		Rua Souza Barros 78,00 R\$ 350.000,00 Vj: 1.477,1400 Telefone: (21) 2187-3300/99162-4781 Contato: Julio Bogerem Inovetis Grande Rio Ltda Código: VIVAREAL JBCH71563

Handwritten signature in blue ink.



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

ELEMENTO 7		ELEMENTO 8	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Rua Alan Kardec 116,00 R\$ 380.000,00 1.477,1400 (21) 2112-0900 BrasilBrokers E&C - Grande Méier VIVAREAL 755782		Rua Ana Vert 254,00 R\$ 370.000,00 1.332,2000 (21) 2301-1988 Jaydon Imóveis Meier ZAP IMÓ12412925
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Rua Catarina Meier 96,00 R\$ 170.000,00 875,8600 (21) 2112-0900 Brasil Brokers Consultoria ZAP IMÓ13101595		Rua Araújo Leão 265,00 R\$ 300.000,00 1.164,3400 (21) 2112-3454 Brasil Brokers Enop. Imóveis ImoveWeb 297083112

Handwritten signature in blue ink.

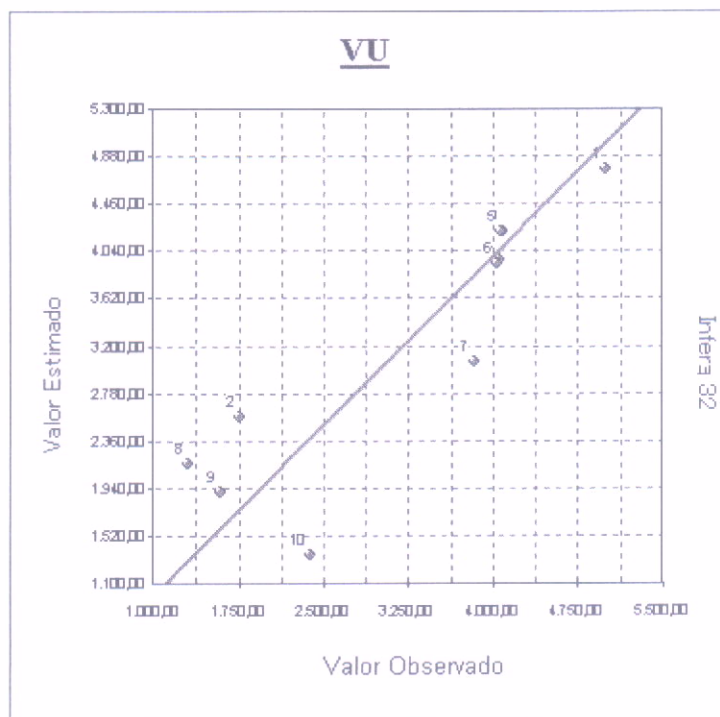


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Amostra

Nº Am.	Área	VU	Vlj
1	45,00	5.000,00	1.459,78
2	153,00	1.764,71	1.320,74
3	65,00	4.083,22	1.477,14
4	76,00	4.051,89	1.477,14
5	65,00	4.059,37	1.477,14
6	78,00	4.038,46	1.477,14
7	136,00	3.838,24	1.477,14
8	254,00	1.311,02	1.532,20
9	96,00	1.593,75	875,86
10	265,00	2.377,36	1.164,34

Valores Estimados x Valores Observados



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

144



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

Modelo da Regressão

$$[VU] = 13228 - 1569,0 \times \ln([Área]) - 3643237 / [Vlj]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU] = 13228 - 1569,0 \times \ln([Área]) - 3643237 / [Vlj]$$

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,2196 \times 10^7$	2	$6,0981 \times 10^6$	13,01
Residual	$3,2821 \times 10^6$	7	$4,6887 \times 10^5$	
Total	$1,5478 \times 10^7$	9	$1,7198 \times 10^6$	

F Calculado : 13,01
F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,4%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,1192$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,114	0,4%	Sim
Vlj	b2	-2,413	4,7%	Sim

*Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*



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.

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	45,00	265,00	82,60	Dentro do intervalo	Aprovada
Vlj	875,86	1.532,20	1.118,18	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 100,0% além do limite inferior para as variáveis independentes.*

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
Área	3.996,97	1.215,02	3.044,04	Dentro do intervalo	Aprovada
Vlj	2.142,61	3.924,44	3.044,04	Dentro do intervalo	Aprovada

*** É admitida uma variação de 100,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral.*

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.



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

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	2.916,74	3.171,34	254,60	8,36
Vlj	2.727,24	3.360,84	633,60	20,81
Valor Estimado	2.571,09	3.516,99	945,90	31,07

Amplitude do intervalo de confiança: até 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área . = 82,60
- Vlj = 1.118,18

Estima-se VU = 3.044,04

O modelo utilizado foi :

$$[VU] = 13228 - 1569,0 \times \ln([Área]) - 3643237 / [Vlj]$$

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

Mínimo: 2.571,09

Máximo: 3.516,99

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I

Para uma Área de 82,5999 m², teremos:

valor obtido = 251.437,68

valor mínimo = 212.372,08

valor máximo = 290.503,28



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

Grau de Precisão: $(3.516,99 - 2.571,09) / 3.044,04 = 0,310738$

Grau de Precisão: 31,07 % - Grau II

Considerando que o imóvel possui uma área total de 82,60 m² e o valor médio do intervalo de confiança é de R\$ 3.044,04, teremos o valor estimado de:

$$\text{R\$ } 3.044,04 \times 82,60 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 251.437,704$$

Ou em números redondos:

$$V_F = \text{R\$ } 252.000,00^*$$

(Duzentos e cinquenta e dois mil reais)

*Conforme Item 7.7.1 da NBR 14653-1



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

12. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi enquadrado nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação no caso de utilização de modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	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 para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor			X
	PONTUAÇÃO TOTAL			12
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			X
Descrição		Grau de precisão		
		III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa			X	

Frederico



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

13. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado para venda :

$V_F = R\$ 252.000,00$

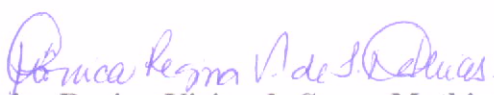
(Duzentos e cinquenta e dois mil reais)

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 semelhantes no mercado imobiliário.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 32 (trinta e duas) folhas impressas, sendo esta e a segunda assinadas e as demais rubricadas.

Rio de Janeiro, 08 de Agosto de 2018.


Mônica Regina Vieira de Souza Mathias

Engenheira – CREA-RJ – 2000104538

Visto da Coordenadoria de Engenharia do Rioprevidência (CEN)


Jairo Monteiro de Freitas
Matricula – 10045-3
Coordenador de Engenharia
Rioprevidência



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

ANEXO I

(Anúncios publicados dos elementos amostrais)

ELEMENTO 1

26/06/2018

Loja/Salão em Engenho Novo, Rio de Janeiro - ZAP IMOVEIS

Opção 1: Financiar em 12 parcelas de R\$ 2.083,33

Opção 2: R\$ 229.170,00

Opção 3: R\$ 229.170,00

Opção 4: R\$ 229.170,00

Opção 5: R\$ 229.170,00

Opção 6: R\$ 229.170,00

Opção 7: R\$ 229.170,00

Opção 8: R\$ 229.170,00

Opção 9: R\$ 229.170,00

Opção 10: R\$ 229.170,00

Opção 11: R\$ 229.170,00

Opção 12: R\$ 229.170,00

z

zap

HOMES

FAVORITOS

BUSCAS E ALERTAS

QUANTO VALE?

BUSCA NO MAPA

DICAS

TEMPORADA

★ INÍCIO > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > ZONA NORTE > ENGENHO NOVO > LOJA/SALÃO IM017237446



3 de 8

LOJA/SALÃO À VENDA

Rua Gustavo Riedel

Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA

R\$ 250.000,00

Simular financiamento

45

45

R\$ 5.556

ÁREA ÚTIL (M²)

ÁREA TOTAL (M²)

VALOR DO M²

Descrição

ÓTIMO PONTO COMERCIAL, LOJA DE ESQUINA NECESSITANDO DE REFORMA GERAL COLADO À AMARO CAVALCANTE. EXCELENTE INVESTIMENTO. - Atual: 17-06-2018

Características

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 3525-8001

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

☐ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

FAVORITOS

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel às suas listas de favoritos para ver mais tarde

OK, entendi

SAIBA MAIS SOBRE ESTE IMÓVEL

IM017237446

Atualizado há 4 dias

Quais ofertas de IMOVEIS TUA LULA

https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao+engenho-novo+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+45m2/ID-16876223/?paginaoferta=5

1/4



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

ELEMENTO 2

26/06/2018 Loja Comercial 153 m² na Engenho Novo em Rio de Janeiro, por R\$ 300.000 - Viva Real

MENU EXIBIR

Loja Comercial à Venda, 153 m² por R\$ 300.000

Rua Sousa Barros - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ

COD: ME0LJ24445

1 de 22



GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 300.000

CONDOMÍNIO
R\$ 100

IPTU
R\$ 3.300

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
153m² (R\$ 1.960/m²)

1 vaga

Engenho Novo | Loja

Loja comercial com vitrine para exposição dos produtos, infra-estrutura para atendimento aos clientes com show room de produtos, boxes independentes, sala de reunião, escritório, área de vendas e apoio. Vaga no corpo da loja anexa, com referêncio para os profissionais, banheiros, espaço para uma grande linha de produção e tanque para limpeza de produtos - pé direito alto, com grão, permitindo ampliação e diversificação dos produtos. Imóvel com BGL englobando as lojas A e B. Agende sua visita e se surpreenda. (25/06/2018)

ELIA BARRE

ENTRAR EM CONTATO

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-153m2-venda-R\\$300000-id-1037789662/](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-153m2-venda-R$300000-id-1037789662/) 1/3

26/06/2018 Loja Comercial 153 m² na Engenho Novo em Rio de Janeiro, por R\$ 300.000 - Viva Real

Rua Sousa Barros - Engenho Novo, RJ

TOQUE PARA NAVEGAR NO MAPA

Rua Sousa Barros - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ

Fale agora com o anunciante

Anuncie para o anunciante da **NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - MEIER**, cujo telefone aparece no WhatsApp com o código **ME0LJ24445**

(021) 3559-6700 CLICAR

(021) 98164-6614 CLICAR

Tá também interessado neste imóvel: Loja 153m², Rua Sousa Barros - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ, venda, R\$ 300.000. Agende o contato. Obrigada

Nome

E-mail

☒ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CÓDIGO PARA CHAMAR ME

AO CRIAR O ANÚNCIO, VOCÊ CONCORDA COM OS **Termos de Uso e Política de Privacidade**

INFORMAÇÕES LEGAIS

REPORTAR PROBLEMAS NO ANÚNCIO

Encontre outros imóveis similares

CLICAR PARA VER O MAPA

CLICAR PARA VER O MAPA

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-153m2-venda-R\\$300000-id-1037789662/](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-153m2-venda-R$300000-id-1037789662/) 2/3

part



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

ELEMENTO 3

26/06/2018 Loja Comercial na Rua Sousa Barros, 01, Engenho Novo em Rio de Janeiro, por R\$ 294.899 - Viva Real

MENU ENTRAR

Loja Comercial à Venda, 65 m² por R\$ 294.899

Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ COD: JBCH71569



GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 294.899

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
65m² (R\$ 4.536/m²)

1 banheiro

1 vaga

Excelente loja de primeira locação

CACHAMBI MAIORES INFORMAÇÕES: Mencionar o código JBCH71569. Excelente loja, 1ª locação. Condomínio Sellar do Rio! Serve para qualquer fim comercial. Composto de: salão, praça, banheiros, escada em alvenaria, imóvel claro e arejado. Vaga estruturada. Farto comércio, condução na porta. Encontre o imóvel dos seus sonhos e venha fazer o melhor negócio com total segurança. Solicite uma Avaliação gratuita para venda de seu imóvel, que pode também ser estudado como parte de pagamento, através de nossos especialistas, ou traga sua documentação.

LEIA MAIS

ANUNCIAR EM 1 MINUTO

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-R\\$294899-46-81038495/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-R$294899-46-81038495/) 1/3

26/06/2018 Loja Comercial na Rua Sousa Barros, 01, Engenho Novo em Rio de Janeiro, por R\$ 294.899 - Viva Real

TOQUE PARA NAVEGAR NO MAPA

Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ

Fale agora com o anunciante

Atligar para o anunciante da **Julio Bogorcin Imóveis Grande Rio Ltda.** diga que veio do anúncio no VivaReal com o código JBCH71569

(21) 2187-3300

(21) 99162-4781

Ola, tenho interesse neste imóvel: Loja, 65m², Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ, venda, R\$ 294899. Aguarde o contato. Obrigada.

Nome

E-mail

☒ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR AGORA

Assessorar o anunciante, você concorda com os [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#)

INFORMAÇÕES LEGAIS

REPORTAR PROBLEMAS NO ANUNCIO

Encontre outros imóveis similares

ANUNCIAR EM 1 MINUTO

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-R\\$294899-46-81038495/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-R$294899-46-81038495/) 2/3

25



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

ELEMENTO 4

26/06/2018 Loja Comercial na Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo em Rio de Janeiro, por R\$ 342.160 - Viva Real

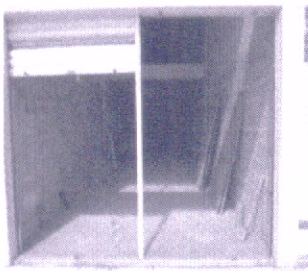
MENU ENTRAR

Loja Comercial à Venda, 76 m² por R\$ 342.160

Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ

COD: JBCH71577

Símbolo



GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 342.160

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
76m² (R\$ 4.502/m²)

1 banheiro

1 vaga

Excelente loja primeira locação

CACHEMIR MAIORES INFORMAÇÕES: Acompanhe o código JBCH71577. Excelente loja, 1ª locação. Condomínio Sênior do Real Serve para qualquer fim comercial. Composto de: salão, praça, banheiros, escada em alvenaria, imóvel climatizado e ar-condicionado. Farto comércio, condução via porta. Encontre o imóvel dos seus sonhos e tenha feito o melhor negócio com total segurança. Solicite uma avaliação gratuita para venda de seu imóvel, que poderá também ser estendido como parte de pagamento, através de nossos especialistas, ou faça sua documentação.

LEIA MAIS

ENTRAR EM CONTATO

[https://www.vivareal.com.br/immoveloja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-76m2-venda-R\\$342160-81040552/](https://www.vivareal.com.br/immoveloja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-76m2-venda-R$342160-81040552/) 1/3

26/06/2018 Loja Comercial na Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo em Rio de Janeiro, por R\$ 342.160 - Viva Real

TOQUE PARA NAVEGAR NO MAPA

Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ

Fale agora com o anunciante

Assim que falar com o anunciante da **Julio Bogorcin Imóveis Grande Rio Ltda.**, diga que veio do anúncio do VivaReal com o código **JBCH71577**

(021) 2187-3300

(021) 99162-4781

Esta página representa neste momento: Loja, 76m², Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ, sendo R\$ 342160. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

☒ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

ENTRAR EM CONTATO

Assim que falar com o anunciante, você estará ciente dos **Termos de Uso e Política de Privacidade**

INFORMAÇÕES LEGAIS

REPORTAR PROBLEMAS NO ANÚNCIO

Encontre outros imóveis similares

ENTRAR EM CONTATO

[https://www.vivareal.com.br/immoveloja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-76m2-venda-R\\$342160-81040552/](https://www.vivareal.com.br/immoveloja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-76m2-venda-R$342160-81040552/) 2/3

Handwritten signature



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

ELEMENTO 5

26/06/2018 Loja Comercial na Rua Sousa Barros, 01, Engenho Novo em Rio de Janeiro, por R\$ 293.177 - Viva Real

MENU ENTRAR

Loja Comercial à Venda, 65 m² por R\$ 293.177

Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ COD: JBCH71571

Fotos Vídeo Grd 16



GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

PREÇO DE COMPRA
R\$ 293.177

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
65m² (R\$ 4.510/m²)

1 banheiro

1 vaga

Excelente loja, 1ª locação. Condomínio Solar do Riote!

Maiores informações entrar em contato mencionando o JBCH71571. Excelente loja, 1ª locação. Condomínio Solar do Riote Serve para qualquer fim comercial. Composto de: salão, praça, banheiro, escada em alvenaria, imóvel claro e arejado. Vaga escrutinada. Farto comércio, condução na porta, Q2430.

Características

LEIA MAIS

ENCERRAR EM 11 SEGUNDOS

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-R\\$293177-45-81048647/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-R$293177-45-81048647/) 1/3

26/06/2018 Loja Comercial na Rua Sousa Barros, 01, Engenho Novo em Rio de Janeiro, por R\$ 293.177 - Viva Real

TOQUE PARA NAVEGAR NO MAPA

Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ

Fale agora com o anunciante

Agir para o anunciante da **Julio Bogorcin Imóveis Grande Rio Ltda.** - loja que está disponível no VivaReal.com.br código: JBCH71571

(021) 2187-3300 (021) 99162-4781

Ola, tenho interesse neste imóvel: Loja, 65m², Rua Sousa Barros, 01 - Engenho Novo, Rio de Janeiro - RJ, Venda, R\$ 293.177. Aguardo o contato. Obrigada.

Nome

E-mail

☒ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONFIRMAR MENSAGEM

Ao contactar o anunciante, você concorda com os **Termos de Uso** e **Política de Privacidade**.

INFORMAÇÕES LEGAIS

REPORTAR PROBLEMAS NO ANÚNCIO

Encontre outros imóveis similares

ENCERRAR EM 11 SEGUNDOS

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-R\\$293177-45-81048647/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/loja-engenho-novo-zona-norte-rio-de-janeiro-com-garagem-65m2-venda-R$293177-45-81048647/) 2/3

Handwritten signature



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

ELEMENTO 8

26/06/2018

Loja/Salão em Riachuelo, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

RuaZap Rio de Janeiro Venda: +0,46% Cotação: +0,32% Login: Cadastre-se! Cartão de Crédito: Cartão de Crédito e Telefone: Imagem não encontrada

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

INÍCIO > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > ZONA NORTE > RIACHUELO > LOJA/SALÃO IM012812925

2 de 5

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 2303-1988

FAVORITOS

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel ao seu list de favoritos para ver mais fotos, vídeos e mais

Unico oferta no site ZAP: IM012812925 Atualizado hoje

Outras ofertas de ZAP: ZON RIACHUELO UNICER CREGI 28492

LOJA/SALÃO À VENDA

Rua Ana Neri

Riachuelo, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA

R\$ 370.000,00

Simular Financiamento

254 254

ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 1.457 R\$ 5.381

VALOR DO M² IPTU

Descrição

Somente à vista! Duas loja, em frente a estação do Riachuelo, são duas lojas, frente de rua, medindo 8,88 m² de frente e 13,20 m² de fundos, servindo para diversos fins comerciais. - Atual: 25-06-2018

Características

Ano de Construção: 1938

Características do Imóvel: Pronto para morar

https://www.zapimoveis.com.br/oferta-venda+loja-salao+riachuelo+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+254m2?ID=14152253/?paginaoferta=2

1/5

MAP



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

ELEMENTO 9

26/06/2018

Loja/Salão em Engenho de Dentro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Rio de Janeiro: venda $\uparrow$ +0,46% | Locação $\uparrow$ +0,22% | Login | Cadastre-se | Cadastrar e Tabela | Cadastrar e Tabela

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

INÍCIO > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > ZONA NORTE > ENGENHO DE DENTRO > LOJA/SALÃO

IMO15201595

1 de 20

LOJA/SALÃO À VENDA

Rua Camarista Meier

Engenho de Dentro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA

R\$ 170.000,00

Simuler Brancocamargo

39

96

ÁREA ÚTIL (M²)

ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 4.359

R\$ 525

VALOR DO M²

IPTU

Descrição

Loja ampla frente com possibilidade de ampliar, serve para todos os fins, salão, banheiro e cozinha, já desocupada.

Características

Ano de Construção: 1972

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

CHAT

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 2112-0500

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

Loja/Salão à venda

☐ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde

OK Cancelar

Logo oferta no site ZAP!

IMO15201595

Atualizado hoje

Outras ofertas de BRÁULIO BRONKHUS CONSULTORIA

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+loja-salao+engenho-de-dentro+zona-norte+rio-de-janeiro+rj+39m2/ID-15694130/?paginaoferta=5>

1/5

444



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

ELEMENTO 10

Comercial à venda - em Engenho Novo

Araújo Leite, Engenho Novo, Rio de Janeiro

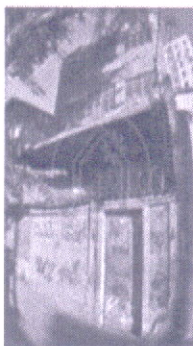


Imagem 1

2 de 36

QUERO QUE ME LIGUEM

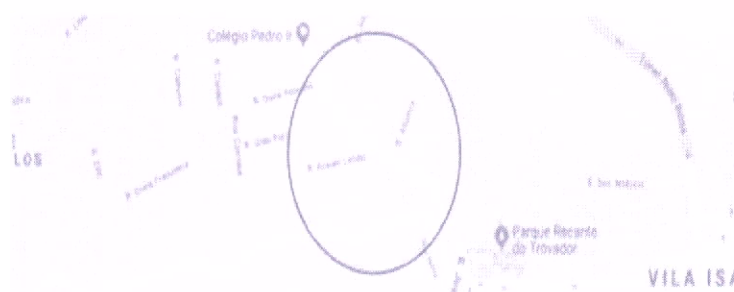
ENVIAR CONSULTA

AGENDAR VISITA

Cod.: 807891

Localização

Araújo Leite, Engenho Novo, Rio de Janeiro



Imóvel: Comercial

Venda: R\$ 700.000

IPTU: R\$ 3.347

Área total: 265m²

Área útil: 199m²

Banheiros: 3

Dados do anunciante

ENJOY ZONA NORTE

Código do anunciante: 807891

Código do imóvel: 2937085182

CRECI: 32269

Publicado há 48 dias

Descrição

Engenho Novo! Excelente prédio comercial com 3 andares e fácil acesso (em terreno de 8.10X17=137,7m²) com possibilidade de atender a vários seguimentos (Igreja, Cursos, Academia, Fábrica, Depósito). Prédio composto da seguinte forma: 1º Pavimento: Área externa na frente, recepção, salão de aproximadamente 100m², banheiro com vestiário. 2º Pavimento: acesso por escada em alvenaria, hall, salão com aproximadamente 80m², banheiro e copa cozinha. 3º Pavimento: acesso por escada em alvenaria, salão com aproximadamente 100m² e banheiro. Todo prédio com instalação prevista para 220 Volts, todas as calculadas para suportar maquinário industrial. Agende sua visita com nossos corretores, chaves com a Brasil Brokers.

VER MENOS

Venda

R\$ 700.000

SIMULAR FINANCIAMENTO (HTTP://LEADIMOS.MAXFINANCAS.COM.BR/?

&IDPARCEIRO=838&PRECIO=700000&OTIPODEOPERACION=1&IDMONEDA=3&IDAVISO=2937085182&IDPROVINCIA=259&INFOADICIONAL=TRUE)



Área útil

199m²



Banheiros

3

Contate o anunciante!



ENJOY ZONA NORTE

(/imobiliarias/enjoy-zona-norte_47233716-imoveis.html)

(21) 2112-3454

(/imobiliarias/enjoy-zona-norte_47233716-imoveis.html)Cod.: 2937085182

Mensagem

Olá, visualizei este anúncio no Imovelweb e gostaria que entrasse em contato comigo. Obrigado.

[Handwritten signature]