



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO CEN - 20/2017 PARA VENDA

Rua República do Líbano Nº 37 – Centro – Rio de Janeiro (RJ)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. V. M.', is written over the page number.



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 República do Líbano

Nº: 37

Bairro: Centro

Cidade: Rio de Janeiro

UF: RJ

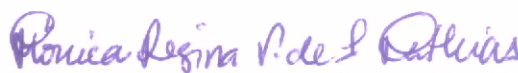
CEP: 20061-030

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

Valor de mercado para venda do imóvel:

R\$ 1.920.000,00

(Um milhão, novecentos e vinte mil reais)


Mônica Regina Vieira de Souza Mathias

Engenheira – CREA-RJ - 2000104538

Rio de Janeiro, 31 de Outubro de 2017.



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

Alienação do imóvel.

4. Objetivo

Definição do valor de mercado para venda do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: O imóvel é **Preservado**, conforme CI constante no laudo, e está localizado Centro do Rio de Janeiro, sendo para uso comercial, constituído de duas lojas no térreo (com possibilidade de aproveitamento de mezanino), quatro salas, cozinha e um banheiro no segundo pavimento, cinco salas, cozinha, banheiro e área de serviço no terceiro pavimento. A área útil do imóvel, por pavimento é de 89,63 metros quadrados, totalizando portanto 268,89 metros quadrados metros quadrados conforme levantamento/banco de dados da CEN/RIOPREVIDÊNCIA.

Endereço: Rua República do Líbano Nº 37.

Cidade: Rio de Janeiro

UF:RJ

CEP: 20061-030

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se parcialmente ocupado.



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

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

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

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 Centro, infraestrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, o imóvel se localiza próximo à esquina das ruas Buenos Aires e Constituição.

A Rua República do Líbano é uma das que fazem parte da região do SAARA (Sociedade dos Amigos das Adjacências da Rua da Alfândega), conhecido mercado popular localizado no Centro do Rio de Janeiro, que ocupa cerca de onze quarteirões, com aproximadamente um mil e duzentas lojas, mais ou menos inscrito no quadrilátero Av. Presidente Vargas – Rua Uruguaiana – Rua Sete de Setembro – Praça da República.

7.1.2 Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, incluindo redes de água, energia elétrica, e esgotos, pavimentação, transporte coletivo nas modalidades rodoviárias e ferroviárias, redes de telefone móveis e fixas, internet e televisão a cabo.

7.2 Caracterização do imóvel avaliando

Prédio comercial apresentando três níveis, com duas lojas e banheiros no nível do logradouro; No segundo nível, 4 salas, banheiro, cozinha e área externa; No terceiro nível 5 salas, banheiro, cozinha e área de serviço. Imóvel preservado. Fotos em anexo complementam esta descrição.

Foi observado o acabamento do imóvel em estudo como segue:



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

- Fachada: revestida em massa e esquadrias de madeira com vidro no andar superior.
- Piso: ladrilho hidráulico, no nível do logradouro. Segundo nível e terceiro nível, em piso vinílico.
- Paredes: revestimento em massa e acabamento em tinta látex.
- Teto: Forro de madeira e telhado aparente.
- Banheiros: No 1º nível, 2º e 3º níveis, paredes e piso em cerâmica.
- Cozinha: 2º e 3º níveis, paredes e piso em cerâmica.

Cabe observar que o imóvel avaliando foi objeto da Licitação por Concorrência Pública nº 14/2014, do Fundo Único de Previdência Social do Estado Rio de Janeiro – RIOPREVIDÊNCIA (processo administrativo RIOPREVIDÊNCIA E-01/008/1039/2014 e Processo TCE/RJ nº 102.453-1/15), do tipo maior lance ou oferta, para fins de alienação do imóvel, declarada DESERTA, conforme publicado no Diário Oficial do Estado do RJ, em 01/06/2015.

Assinatura manuscrita em tinta azul, com o nome 'MPX' visível.



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

7.3 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CI DO IMÓVEL

19/10/2017 SMUIH - Informações Detalhadas

RIO Legislação Bairro a Bairro

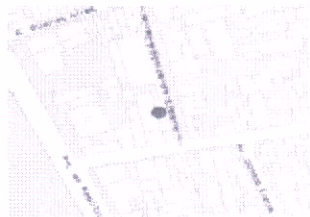
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO

Subsecretaria de Urbanismo
Relatório de Informações Urbanísticas
Fornecimento Gratuito

1 - Localização

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

Logradouro: 061861 - RUA REPUBLICA DO LIBANO
Início do Trecho: RUA DA CONSTITUICAO
Fim do Trecho: RUA BUENOS AIRES, AVENIDA TOMÉ DE SOUSA
Bairro: Centro **RA:II AP: 1**
Unidade SMUIH: 3-GUI Centro
Endereço: Rua República do Líbano, 54 - Centro
Telefone(s): Telefone: 22247414/22247546



2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais [Planta Cadastral 282B III 1](#)

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

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

Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)

Plantas de Alinhamentos Propostos (PAP)

3 - Zoneamento

Macrozona Macrozona de Ocupação Controlada - [Plano Diretor LCI/11/2011](#)

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

Subzona / Setor / Subsetor

Centro do Bairro

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI) Urbanístico - II RA - Centro [Decreto 12409/1993](#), [Lei 2236/1994](#)

Distritos e Polos

Outros Dispositivos Legais

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

4 - Área de Especial Interesse Social (AEIS)

Não há

5 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas [Lei 1139/1987](#) PAA 10600/PAL41632 Corredor Cultural Subzona de Preservação Ambiental

Edificação não afastada das divisas [Lei 1139/1987](#) PAA 10600/PAL41632 Corredor Cultural Subzona de Preservação Ambiental

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

6 - Índice de Aproveitamento de Terreno

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

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

7 - Áreas Protegidas

Corredor APAC - Plano de Preservação Paisagística e Ambiental para as Áreas Consideradas de Interesse Histórico e Arquitetônico

<http://mapas.rio.rj.gov.br/app2.2/Id.php?id=57626&x=686088.393696&y=7465699.587133&extent=685886.079196+746560.415154+686282.953...> 1/12

mapa



Gov. do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

19/10/2017

SMUHI - Informações Detalhadas

Cultural localizadas no Centro da Cidade - Corredor Cultural - Decreto 4141/1983, Lei 506/1984

ZPPA1 Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 - Decreto 35507/2012

8 - Bens Tombados / Bens Preservados / Desapropriações / Susceptibilidade

Bens Tombados no Logradouro * [Clique aqui para ver/ocultar os Bens Tombados encontrados.](#)

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
02,04,06,10,12,14,16,20,24,26	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL FAA 10600
30,34,44,66,68,78	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL FAA 10600
05,07,11,13,17,19,21,25,27,29	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL FAA 10600
38,40,42,44,46,48	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL FAA 10600
35,37,41,43,45,47,49	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL FAA 10600

Bens Preservados no Entorno * [Clique aqui para ver/ocultar os Bens Preservados encontrados.](#)

Bem Preservado	Endereço	Legislação
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 364	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 304	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 372	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 174	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 110	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua Virte de Abril, 23	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua Virte de Abril, 27	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 114	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua Virte de Abril, 23	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 306	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 112	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 32	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 30	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 4	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 6	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 122	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 380	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 8	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 30	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 36	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 170	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 366	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 176	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 12	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 14	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 24	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 178	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 38	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 2	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua dos Inválidos, 40	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Praça da República, 45	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua do Senado, 124	Decreto Nº 11.883/92
APAC da Cruz Vermelha	Rua Virte de Abril, 31	Decreto Nº 11.883/92
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 7	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 27	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 29	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 31	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 33	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 35	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 35	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 37	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 37	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 39	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 41	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 61	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 63	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 65	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 73	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 75	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 77	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 79	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 1	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 5	DECRETO 4.141/1983

<http://mapas.rio.rj.gov.br/app2.2/ais.php?id=576268&x=686088.3936968&y=7465699.587133&exten=685886.079196+746569.0415154+686282.953>

2/12

Handwritten signature



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

19/10/2017

SMUHH - Informações Detalhadas

CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 7	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 53	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	AVENIDA GOMES FREIRE, 32	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 30	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 54	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 48	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 2	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 4	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 6	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 10	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 12	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 14	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 18	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 20	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 24	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LIBANO, 26	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 55	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 57	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 59	DECRETO 4.141/1983
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 19	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 181	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 38	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 173	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua do Senado, 31	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 35	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 33	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 151	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 243	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 213	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 205	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 235	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua do Senado, 35	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 29	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 37	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua do Senado, 48	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 50	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 50	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 34	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 12	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua do Senado, 38	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 42	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 22	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 20	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 145	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua do Senado, 46	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 16	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 48	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua do Senado, 54	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 28	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua do Senado, 44	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua do Senado, 40	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 23	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 217	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 50	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 27	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 21	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 34	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 36	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 37	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 24	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Av. Gomes Freire, 189	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 32	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 26	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 2	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 4	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 6	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 8	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Lavradio, 18	Decreto Nº 11.883/92
APAC de Cruz Vermelha	Rua Visconde de Rio Branco, 15	Decreto Nº 11.883/92

<http://mapas.ito.rj.gov.br/app/2.2/ci.php?id=57626&x=686088.393696&y=465699.587133&exten=085886.079196+465604.15154+686282.953>

3/12



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

19/10/2017

SMU-1 - Informações Detalhadas

CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 292	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 292	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 321	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 321	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 323	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 323	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 323	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 319	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 40	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 42	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 54	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 56	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LEBANO, 32	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LEBANO, 37	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LEBANO, 43	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LEBANO, 45	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LEBANO, 47	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA REPÚBLICA DO LEBANO, 49	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 72	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 76	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 74	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 78	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 80	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 82	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 84	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA DA CONSTITUIÇÃO, 86	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 279	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 283	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 253	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 251	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 259	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 287	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 269	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 261	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 285	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 271	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 277	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 257	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	AVENIDA TOMÉ DE SOUZA, 99	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	AVENIDA TOMÉ DE SOUZA, 801	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	AVENIDA TOMÉ DE SOUZA, 303	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	AVENIDA TOMÉ DE SOUZA, 305	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	AVENIDA TOMÉ DE SOUZA, 307	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 74	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 76	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 78	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 82	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 80	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 84	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 263	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA SENHOR DOS PASSOS, 273	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 324	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 320	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 328	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 326	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 332	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 336	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 338	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 340	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 342	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 344	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 346	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA BUENOS AIRES, 350	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 36	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 22	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	AVENIDA GOMES FREIRE, 27	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 24	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	AVENIDA GOMES FREIRE, 35	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 28	DECRETO 4.141/1983
CORREDOR CULTURAL	RUA VISCONDE DE RIOBRANCO, 30	DECRETO 4.141/1983

<http://mapas.rio.rj.gov.br/app2.2/ci.php?id=57626&x=686096.963666&y=7405699.587133&extent=685696.079196+7405604.15154+686282.953...> 7/12

Handwritten signature



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

RGI DO IMÓVEL

REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FICHA
85528	01

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMOVEIS - 2º OFÍCIO
Certidão nº11/028460 -

169

IMÓVEL: Prédio situado na Rua Republica do Libano 37 e respectivo terreno, que mede: 19,50m de frente por 9,00m de fundos; confrontando com o prédio 35 da mesma rua e o nº 37-B, de um lado com o prédio 41. **PROPRIETÁRIA:** Estado da Guanabara. **TÍTULO AQUISITIVO:** Livro 3-EQ, sob o nº de ordem 61/318, fl. 278, de 31.07.72. Rio de Janeiro, 27 MAR 1987. *Shirley E. X. Lopes*
SHIRLEY E. X. LOPES - Escrev. Aut.
Matrícula 1.633.538

AV-1-65.528- LOCAÇÃO: Conforme registro constante no livro 4J, sob o nº 5378, fl. 120, consta locação em favor de David Hersch Tiger polones, casado, comerciante, residente nesta cidade, com término previsto para 09.05.86. Rio de Janeiro, 27 MAR 1987. *Shirley E. X. Lopes*
SHIRLEY E. X. LOPES - Escrev. Aut.
Matrícula 1.633.538

R-2-65.528- Nos termos do requerimento de 11.03.87, expedido pela Procuradoria Geral do Estado, protocolado neste cartório sob o nº 168.865, em 19.03.87, fica registrado que, conforme prescreve o art. 12, da lei complementar nº 20/1974, combinado com os arts. nº 24, da lei nº 01/1973 e 230 da Constituição do Estado do Rio de Janeiro, a propriedade do imóvel passou do Estado da Guanabara para o Município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 27 MAR 1987. *Shirley E. X. Lopes*
SHIRLEY E. X. LOPES - Escrev. Aut.
Matrícula 1.633.538

CONTINUA NO VERSO

Ofício de Registro de Imóveis
Cidade do Rio de Janeiro
Av. Nilo Machado, nº 28, 5º Andar
CLAUDIO NOGUEIRA BAUR
Substituto
Matr. 64376

Ass. de Planejamento e Gestão
04/14212

PEDIDO Nº 11/028460

Evolumentos ...: *****0,00
LEI 3217/99 ...: *****0,00
FUNDPERJ: *****0,00
FUNPERJ: *****0,00
TOTAL: *****0,00



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65528

FICHA

01

VERSO

AV-3- 65.528- ADITAMENTO À MATRÍCULA: Conforme registro constante do livro 3-AI, fl. 63, sob o nº de ordem 2688, de 26.05.33, no terreno objeto da presente matrícula existem os prédios 35, 35-A, 35-B, 37, 37-A e 37-B. Rio de Janeiro, 02 JUN 1989

[Assinatura]
E. X. LOPES - Escrev. Matr.
Matrícula 1.633.538

AV-4-65.528- RETIFICAÇÃO AO ATO R-2: Nos termos do Ofício ASJUR - nº 31/98, expedido em 09.06.98 pelo Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado do Rio de Janeiro - Secretaria de Estado de Justiça e Interior, protocolado neste cartório sob o nº 285.666, em 17.06.98, fica retificado o referido ato para constar que a propriedade do imóvel passou do Estado da Guanabara para o Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 26 JUN 1998

[Assinatura]
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

R-5-65.528- Nos termos dos Ofícios GAI nºs 54/99 e 102/99, expedidos em 20.07.1999 e 26.08.1999 por RIOPREVIDÊNCIA, Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro, instruídos pelo Termo de Transferência, lavrado no livro nº A-1/JPI, fl. 32, de 14.07.1999, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolados sob o nº 298.075, em 21.07.1999, fica registrado que, com fundamento no disposto na Lei nº 3189/99, artigos 13 I e 16 § 1º, bem como no artigo 22 do Decreto E nº 25.217/99, a propriedade do imóvel passou do Estado do Rio de Janeiro para o FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA. O valor é estimado em R\$ 13.747.664,01, incluindo outros imóveis. Rio de Janeiro,

28 SET 1999

[Assinatura]
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

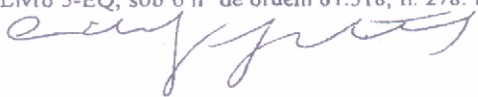
CONTINUA NA FICHA Nº 2



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

REGISTRO GERAL			REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MATRÍCULA 65528	FICHA 2		Serviço Registral no Estado do Rio de Janeiro
			2º Ofício do Registro de Imóveis
			Av. Nilo Peçanha, 76 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

AV-6-65.528- CONSIGNAÇÃO EX OFFICIO A MATRÍCULA: O proprietário mencionado no caput da matrícula, ESTADO DA GUANABARA, adquiriu o imóvel de MARIE CHAHINE EL-ELEBRAS, conforme Mandado de transcrição imobiliária (**desapropriação**), expedido em 16/06/1972, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública do Estado da Guanabara, registrado em 31/07/1972, no Livro 3-EQ, sob o nº de ordem 61.318, fl. 278. Rio de Janeiro, 03/09/2008.



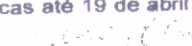
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-7-65.528- CANCELAMENTO EX OFFICIO DO ATO AV-3: Com fulcro no art. 213, I, a, da Lei 6.015/73, fica cancelado o referido ato por ter sido lançado indevidamente. Rio de Janeiro, 03/09/2008.



CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. A presente certidão foi expedida, atendendo solicitação contida no **OFÍCIO OF RIOPREVIDÊNCIA/GCR Nº 190/2012**, expedido em 18/04/2012, pelo **FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA**. Rio de Janeiro, buscas até 19 de abril de 2012; data de expedição 20 de abril de 2012.

O OFICIAL, 

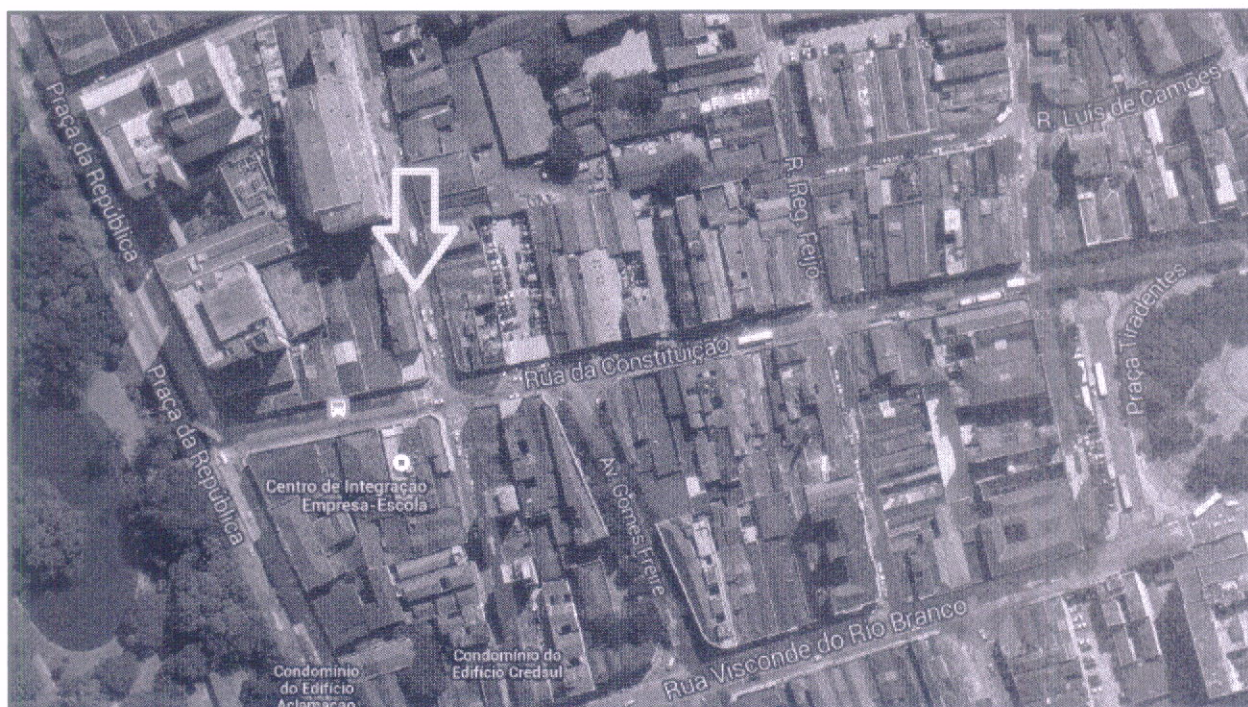


18.04.2012



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

Croqui de Localização

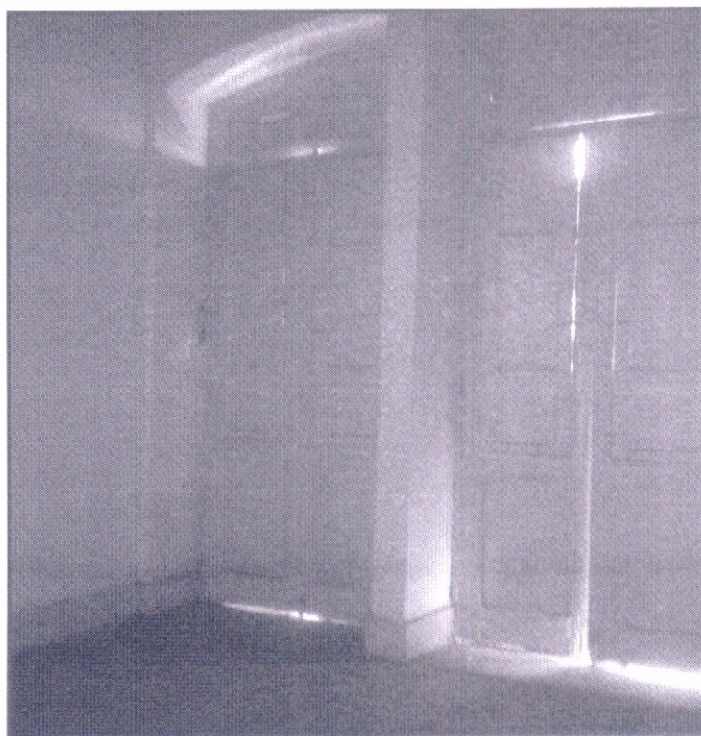
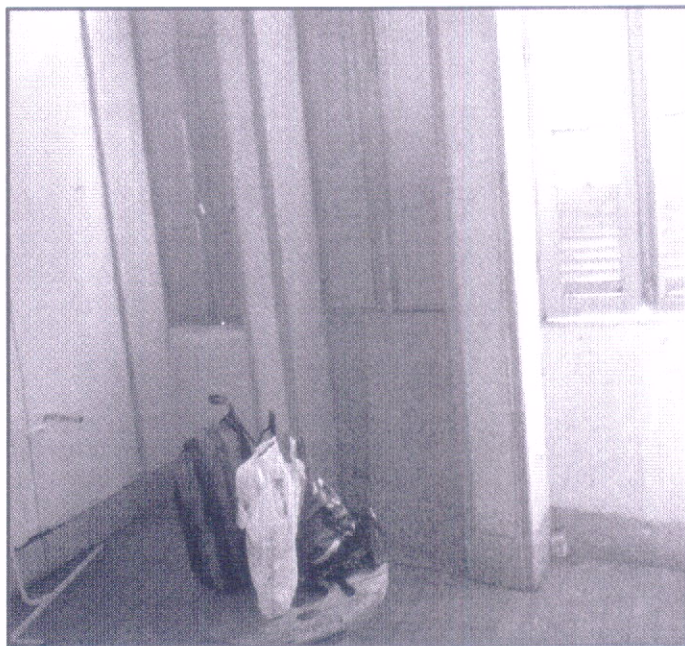


Handwritten signature



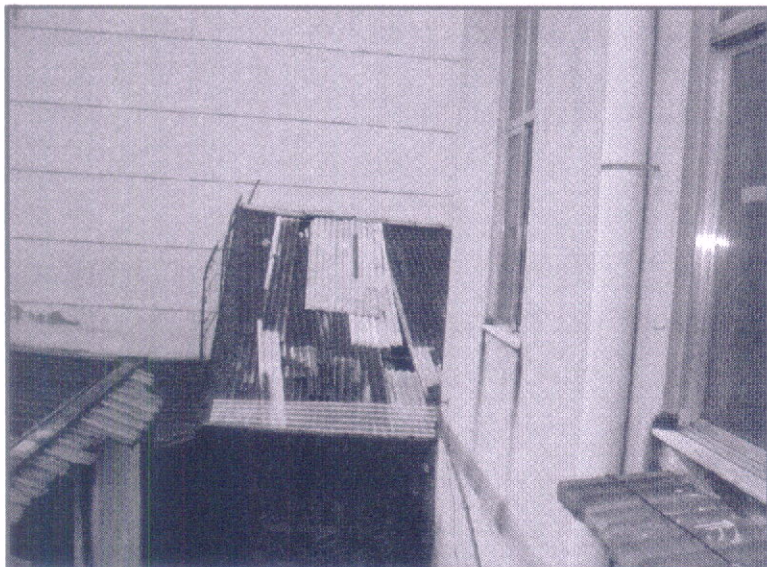
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL





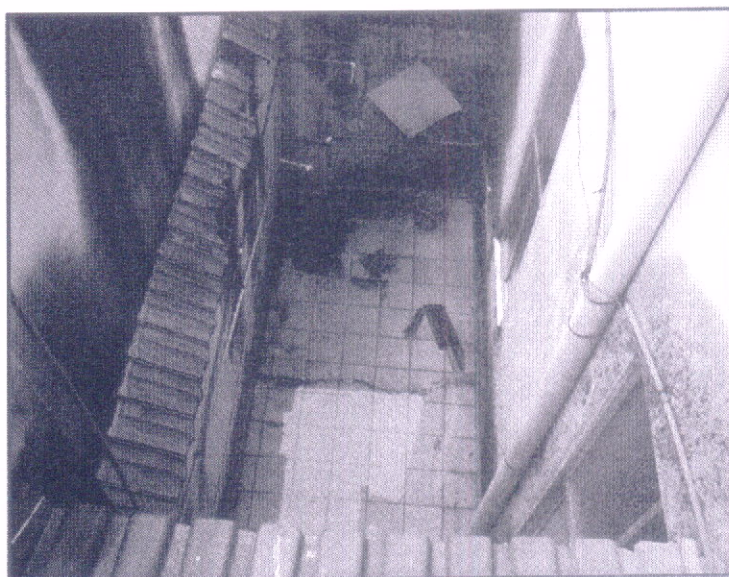
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



Frederico



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



[Assinatura manuscrita]



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

8. Diagnóstico do Mercado

O Centro do Rio de Janeiro, onde se localiza o imóvel avaliando, possui uma intensa atividade comercial. Local com facilidade de locomoção intermodal de transporte de massa.

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

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Por se tratar de imóvel *preservado*, conforme anteriormente descrito, descarta-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 a edificação existente já representa o aproveitamento máximo.

Por este motivo, no presente Laudo de Avaliação, foi empregado o “método comparativo direto de dados de mercado”, conforme disposto no item 8.2.1 da ABNT NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos).

Justifica-se o emprego deste método pela existência, no mercado imobiliário do Centro da Cidade do Rio de Janeiro, de imóveis com características similares ao avaliando, destacando-se ser o método comparativo o indicado como preferível para a avaliação de bens, segundo o item 7.5 da NBR 14653-1:2004 (Avaliação de bens – Procedimentos gerais).

O “Vc” (valor referencial – comercial) de cada imóvel foi extraído da planta de valores da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro.

Foi considerado, para as amostras, 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



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

DE ENGENHARIA LEGAL) conforme documentação anexada ao laudo.

“(...) 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>.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 15/08/2017 a 05/10/2017.

Tratamento dos Dados:

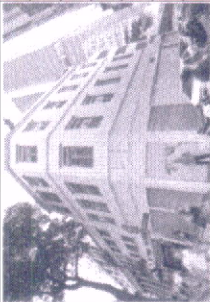
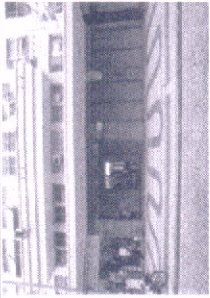
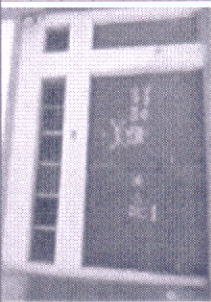
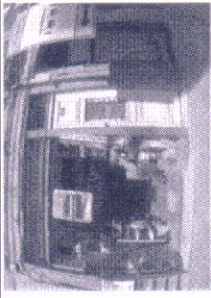
Modelo Estatístico – Venda

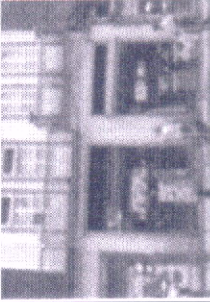
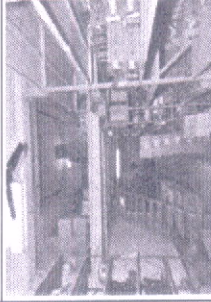
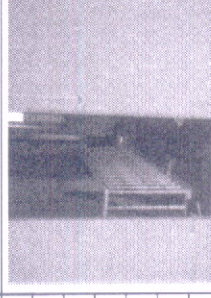
Para se obter o valor de mercado para a venda do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 18 (dezoito) elementos pesquisados e 17 (dezesete) elementos efetivamente utilizados nos cálculos, atendendo assim os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente (VU) como o valor de venda (R\$/m²) do imóvel; e duas variáveis independentes: Área total de cada imóvel (m²) e o Valor referencial – Comercial (VC) que representa uma variável quantitativa com valores obtidos para cada imóvel por meio da planta de valores da Prefeitura do Rio de Janeiro para o ano 2017 (R\$).



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

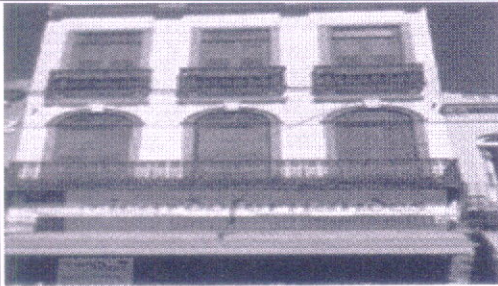
Pesquisa de Dados de mercado:

ELEMENTO 1		ELEMENTO 2	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Localização: Rua Teófilo Otoni Área(m²): 485,00 Valor de Venda: R\$ 550,00 Vc: R\$ 1.792,32 Telefone: (21) 2303-1558 Contato: SÉRGIO CASTRO IMOVEIS Código: ZAP: IM11820793		Localização: Avenida Churchill Área(m²): 374,00 Valor de Venda: R\$ 2.000.000,00 Vc: 3.302,73 Telefone: (21) 2303-1558 Contato: SÉRGIO CASTRO IMOVEIS Código: ZAP: IM15648649
ELEMENTO 3		ELEMENTO 4	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Localização: Avenida Henrique Valadares Área(m²): 323,00 Valor de Venda: R\$ 3.000.000,00 Vc: R\$ 1.981,60 Telefone: (21) 2303-1558 Contato: SÉRGIO CASTRO IMOVEIS Código: ZAP: IM18956451		Localização: Rua da Constituição Área(m²): 320,00 Valor de Venda: R\$ 900.000,00 Vc: 2.201,83 Telefone: (21) 99986-5969 Contato: ANDRÉ RIBEIRO MADRUGA LEÃO Código: ZAP: IM112657856

ELEMENTO 5		ELEMENTO 6	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Localização: Rua Sete de Setembro Área(m²): 166,00 Valor de Venda: R\$ 2.500.000,00 Vc: R\$ 3.302,73 Telefone: (21) 2303-1558 Contato: SÉRGIO CASTRO IMOVEIS Código: ZAP: IM19451160		Localização: Rua Buenos Aires Área(m²): 316,00 Valor de Venda: R\$ 2.800.000,00 Vc: R\$ 3.082,64 Telefone: (21) 3206-3600 Contato: RIARDIM Código: ZAP: IM012632882
ELEMENTO 7		ELEMENTO 8	
FOTO	DADOS	FOTO	DADOS
	Localização: Rua Riachuelo Área(m²): 220,00 Valor de Venda: R\$ 1.450.000,00 Vc: R\$ 2.201,83 Telefone: (21) 2303-1551 Contato: RIO ANTIGO IMOVEIS Código: ZAP: IM05032811		Localização: Rua Buenos Aires Área(m²): 198,00 Valor de Venda: R\$ 3.200.000,00 Vc: R\$ 3.082,64 Telefone: (21) 2187-4000 Contato: JULIO BOGORICIN Código: ZAP: IM110581474



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

ELEMENTO 17		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Sete de Setembro
	Área(m²):	750,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.900.000,00
	Vc:	R\$ 3.302,73
	Telefone:	(21) 2535-3577
	Contato:	RICARDO FERNANDO IMÓVEIS
	Código:	ZAP: IM09598857

ELEMENTO 18		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Camerino
	Área(m²):	385,00
	Valor de Venda:	R\$ 980.000,00
	Vc:	R\$ 1.409,12
	Telefone:	(21) 2303-1558
	Contato:	SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS
	Código:	ZAP: IM113685850



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

18 (dezoito) elementos pesquisados

Registro	Endereço	Bairro	Valor Informado Total	Área	Valor Informado (por/m²)	Evento	Fator	Valor Ajustado (por/m²)	VC (localização)
1	Rua Teófilo Otoni	Centro	R\$ 1.600.000,00	485	R\$ 3.298,97	OFERTA	0,90	R\$ 2.969,07	1.792,32
2	Avenida Churchill	Centro	R\$ 2.000.000,00	374	R\$ 5.347,59	OFERTA	0,90	R\$ 4.812,83	3.302,73
3	Avenida Henrique Valadares	Centro	R\$ 3.000.000,00	323	R\$ 9.287,93	OFERTA	0,90	R\$ 8.359,13	1.981,60
4	Rua da Constituição	Centro	R\$ 900.000,00	320	R\$ 2.812,50	OFERTA	0,90	R\$ 2.531,25	2.201,83
5	Rua 7 de setembro	Centro	R\$ 2.500.000,00	166	R\$ 15.060,24	OFERTA	0,90	R\$ 13.554,22	3.302,73
6	Rua Buenos Aires	Centro	R\$ 2.800.000,00	316	R\$ 8.860,76	OFERTA	0,90	R\$ 7.974,68	3.082,64
7	Rua Riachuelo	Centro	R\$ 1.450.000,00	220	R\$ 6.590,91	OFERTA	0,90	R\$ 5.931,82	2.201,83
8	Rua Buenos Aires	Centro	R\$ 3.200.000,00	198	R\$ 16.161,62	OFERTA	0,90	R\$ 14.545,45	3.082,64
9	Rua Miguel Couto, 127	Centro	R\$ 1.800.000,00	233	R\$ 7.725,32	OFERTA	0,90	R\$ 6.952,79	2.862,37
10	Rua Acre, 36	Centro	R\$ 3.000.000,00	230	R\$ 13.043,48	OFERTA	0,90	R\$ 11.739,13	2.642,20
11	Rua Uruguiana	Centro	R\$ 2.700.000,00	200	R\$ 13.500,00	OFERTA	0,90	R\$ 12.150,00	3.743,19
12	Rua Acre	Centro	R\$ 2.000.000,00	315	R\$ 6.349,21	OFERTA	0,90	R\$ 5.714,29	2.642,20
13	Rua Carlos de Carvalho	Centro	R\$ 1.000.000,00	500	R\$ 2.000,00	OFERTA	0,90	R\$ 1.800,00	1.585,26
14	Avenida Marechal Floriano	Centro	R\$ 1.600.000,00	331	R\$ 4.833,84	OFERTA	0,90	R\$ 4.350,45	2.862,37
15	Avenida Graça Aranha	Centro	R\$ 3.000.000,00	320	R\$ 9.375,00	OFERTA	0,90	R\$ 8.437,50	3.522,99
16	Rua Riachuelo	Centro	R\$ 2.600.000,00	344	R\$ 7.558,14	OFERTA	0,90	R\$ 6.802,33	2.201,83
17	Rua Sete de Setembro	Centro	R\$ 2.900.000,00	750	R\$ 3.866,67	OFERTA	0,90	R\$ 3.480,00	3.302,73
18	Rua Camerino	Centro	R\$ 980.000,00	385	R\$ 2.545,45	OFERTA	0,90	R\$ 2.290,91	1.409,12
			AVALIANDO	268,89					2.862,37

Handwritten signature/initials in blue ink.



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

17 (dezessete) elementos efetivamente utilizados

Registro	Endereço	Bairro	Valor Informado Total	Área	Valor Informado (por/m²)	Evento	Fator	Valor Ajustado (por/m²)	VC (localização)
1	Rua Teófilo Otoni	Centro	R\$ 1.600.000,00	485	R\$ 3.298,97	OFERTA	0,90	R\$ 2.969,07	1.792,32
2	Avenida Churchill	Centro	R\$ 2.000.000,00	374	R\$ 5.347,59	OFERTA	0,90	R\$ 4.812,83	3.302,73
4	Rua da Constituição	Centro	R\$ 900.000,00	320	R\$ 2.812,50	OFERTA	0,90	R\$ 2.531,25	2.201,83
5	Rua 7 de setembro	Centro	R\$ 2.500.000,00	166	R\$ 15.060,24	OFERTA	0,90	R\$ 13.554,22	3.302,73
6	Rua Buenos Aires	Centro	R\$ 2.800.000,00	316	R\$ 8.860,76	OFERTA	0,90	R\$ 7.974,68	3.082,64
7	Rua Riachuelo	Centro	R\$ 1.450.000,00	220	R\$ 6.590,91	OFERTA	0,90	R\$ 5.931,82	2.201,83
8	Rua Buenos Aires	Centro	R\$ 3.200.000,00	198	R\$ 16.161,62	OFERTA	0,90	R\$ 14.545,45	3.082,64
9	Rua Miguel Couto, 127	Centro	R\$ 1.800.000,00	233	R\$ 7.725,32	OFERTA	0,90	R\$ 6.952,79	2.862,37
10	Rua Acre, 36	Centro	R\$ 3.000.000,00	230	R\$ 13.043,48	OFERTA	0,90	R\$ 11.739,13	2.642,20
11	Rua Uruguaiana	Centro	R\$ 2.700.000,00	200	R\$ 13.500,00	OFERTA	0,90	R\$ 12.150,00	3.743,19
12	Rua Acre	Centro	R\$ 2.000.000,00	315	R\$ 6.349,21	OFERTA	0,90	R\$ 5.714,29	2.642,20
13	Rua Carlos de Carvalho	Centro	R\$ 1.000.000,00	500	R\$ 2.000,00	OFERTA	0,90	R\$ 1.800,00	1.585,26
14	Avenida Marechal Floriano	Centro	R\$ 1.600.000,00	331	R\$ 4.833,84	OFERTA	0,90	R\$ 4.350,45	2.862,37
15	Avenida Graça Aranha	Centro	R\$ 3.000.000,00	320	R\$ 9.375,00	OFERTA	0,90	R\$ 8.437,50	3.522,99
16	Rua Riachuelo	Centro	R\$ 2.600.000,00	344	R\$ 7.558,14	OFERTA	0,90	R\$ 6.802,33	2.201,83
17	Rua Sete de Setembro	Centro	R\$ 2.900.000,00	750	R\$ 3.866,67	OFERTA	0,90	R\$ 3.480,00	3.302,73
18	Rua Camerino	Centro	R\$ 980.000,00	385	R\$ 2.545,45	OFERTA	0,90	R\$ 2.290,91	1.409,12
AVALIANDO			268,89						2.862,37



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

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 06/Out/2017

Amostra

Nº Am.	Área	VU	VC
1	485,00	2.969,07	1.792,32
2	374,00	4.812,83	3.302,73
«3»	323,00	8.359,13	1.981,60
4	320,00	2.531,25	2.201,83
5	166,00	13.554,22	3.302,73
6	316,00	7.974,68	3.082,64
7	220,00	5.931,82	2.201,83
8	198,00	14.545,45	3.082,64
9	233,00	6.952,79	2.862,37
10	230,00	11.739,13	2.642,20
11	200,00	12.150,00	3.743,19
12	315,00	5.714,29	2.642,20
13	500,00	1.800,00	1.585,26
14	331,00	4.350,45	2.862,37
15	320,00	8.437,50	3.522,99
16	344,00	6.802,33	2.201,83
17	750,00	3.480,00	3.302,73
18	385,00	2.290,91	1.409,12

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

• VU

Variáveis Independentes :

• Área

• VC



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

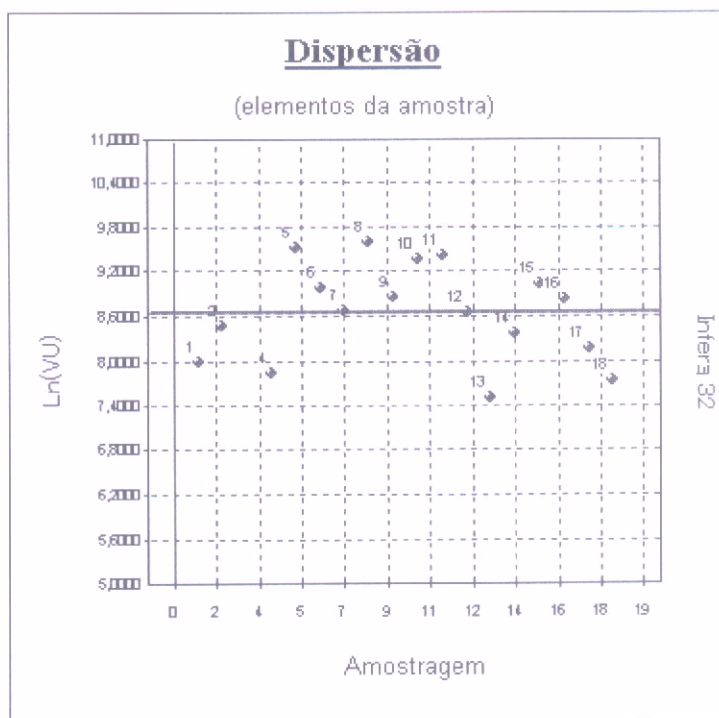
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 17
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 14
Desvio padrão da regressão : 0,2924

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VU)	8,6462	0,6447	7,46%
Ln(Área)	5,7391	0,3857	6,72%
VC	2690,65	692,9816	25,76%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 12.

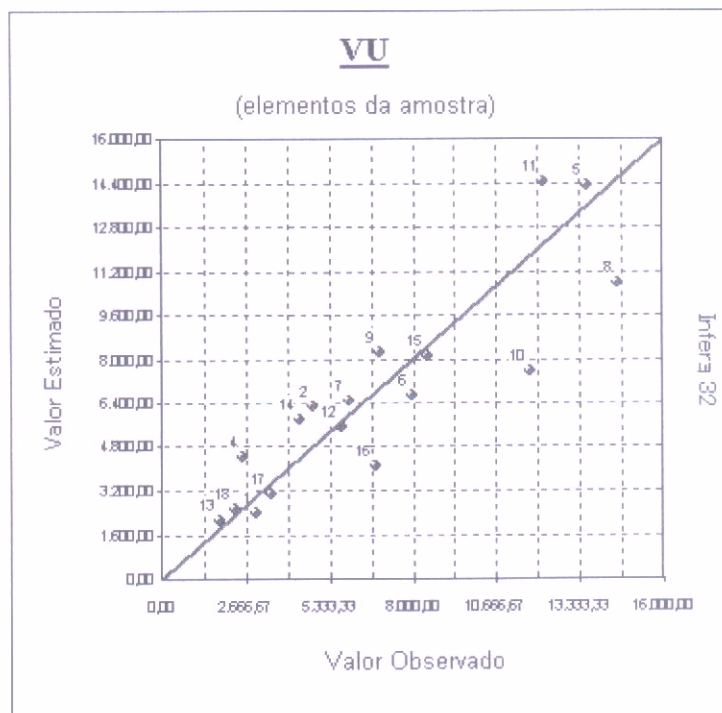
Dispersão em Torno da Média





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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\ln([VU]) = 13,247 - 1,0171 \times \ln([Área]) + 4,5975 \times 10^{-4} \times [VC]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU] = \text{Exp}(13,247 - 1,0171 \times \ln([Área]) + 4,5975 \times 10^{-4} \times [VC])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -1,0171	0,2016	-1,2883	-0,7458
VC	b2 = 4,5975x10 ⁻⁴	1,1226x10 ⁻⁴	3,0875x10 ⁻⁴	6,1074x10 ⁻⁴



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

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9055
Valor t calculado : 7,984
Valor t tabelado (t crítico) : 2,145 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r^2) ... : 0,8199
Coefficiente r^2 ajustado : 0,7942

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,4530	2	2,7265	31,88
Residual	1,1975	14	0,0855	
Total	6,6505	16	0,4156	

F Calculado : 31,88
F Tabelado : 5,241 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $6,1 \times 10^{-4}\%$

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3450$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-5,366	$10,0 \times 10^{-3}\%$	Sim
VC	b2	4,357	0,07%	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.*

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	166,00	750,00	268,89
VC	1.409,12	3.743,19	2.862,37

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

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	166,00	750,00	268,89	Dentro do intervalo	Aprovada
VC	1.409,12	3.743,19	2.862,37	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	11.650,90	2.512,98	7.133,55	Dentro do intervalo	Aprovada
VC	3.657,12	10.694,89	7.133,55	Dentro do intervalo	Aprovada

** É admitida uma variação de 100,0% 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	6.858,71	7.419,39	560,68	7,85
VC	6.950,96	7.320,93	369,98	5,18
Valor Estimado	6.434,94	7.908,00	1.473,06	20,54

Amplitude do intervalo de confiança : até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

PRR
28



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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área . = 268,89
- VC ... = 2.862,37

Estima-se VU = 7.133,55

O modelo utilizado foi :

$$[VU] = \text{Exp}(13,247 - 1,0171 \times \text{Ln}[\text{Área}] + 4,5975 \times 10^{-4} \times [\text{VC}])$$

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

Mínimo : 6.434,94
Máximo : 7.908,00

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

Para uma Área de 268,89 m², teremos:
valor obtido = 1.918.139,12
valor mínimo = 1.730.290,49
valor máximo = 2.126.381,50

Estima-se Valor Ajustado = 7.133,55

Grau de Precisão: $(7.908,00 - 6.434,94) / 7.133,55 = 0,20649747$

Grau de Precisão: 20,65 % - Grau III

Considerando que a loja possui área da 268,89 m² e o valor médio do intervalo de confiança é de R\$ 7.133,55, o valor estimado para o imóvel será:

$$\text{R\$ } 7.133,55 \times 268,89 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.918.140,26$$

Ou em números redondos:

$$\mathbf{V_F = \text{R\$ } 1.920.000,00^*}$$

(Um milhão, novecentos e vinte 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

11. 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	14		
	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	I		

Descrição	Graus de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: III



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

12. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado para venda:

$V_F = \text{R\$ } 1.920.000,00$

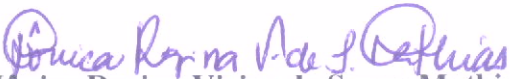
(Um milhão, novecentos e vinte mil reais)

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.

13. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 40 (quarenta) folhas impressas, sendo esta assinada e as demais rubricadas.

Rio de Janeiro, 31 de Outubro de 2017.


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 III
(Anúncios publicados dos elementos amostrais – Terrenos)

ELEMENTO 1

09/09/2017 Lote/Terreno na Rua Asaré, 1054, Campo Grande em Rio de Janeiro, por R\$ 230.000 - VivaReal

ABRIL

Lote/Terreno à Venda, 350 m² por R\$ 230.000

Rua Asaré, 1054 - Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ

COD. TE1277

5 de 5



PREÇO DE COMPRA
R\$ 230.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
350m² (R\$ 657/m²)

TERRENO PLANO PRÓXIMO AO PARK SHOPPING

CÓDIGO:TE1277Terreno Plano 10x35 350 m², Próximo Park Shopping e Atlantis Park, Ótima Localização, 5 Minutos Centro de Campo Grande, Farto Condução Comercio, Banco 24 horas.Valor 230 mil a Vista. Estuda proposta Não aceita Financiamento Bancário AGUARDAR JÁ UMA VISITA!CONTATO:

LEIA MAIS

VivaReal Imóveis

Veja escolas, meios de transporte e parques próximos

VEJA ESTE IMÓVEL NO APLICATIVO

[Não, obrigado](#)

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-350m2-venda-R\\$230000-15-644251887/_v=mapb](https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-350m2-venda-R$230000-15-644251887/_v=mapb) 1/5

ELEMENTO 2

19/06/2017 Lote/Terreno na Estrada Carvalho Ramos, Campo Grande em Rio de Janeiro, por R\$ 385.500 - VivaReal

ABRIL

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 385.500

Estrada Carvalho Ramos - Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ

COD. 068

15 de 18



PREÇO DE COMPRA
R\$ 385.500

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
360m² (R\$ 1.070/m²)

Terreno a Venda em Rio de Janeiro, Campo Grande

Lotes comerciais de frente para a Estrada Carvalho Ramos em Campo Grande

São 10 lotes um do lado do outro, cada lote medindo 12,00 de frente por 30,00 de comprimento de ambos os lados.

LEIA MAIS

VivaReal Imóveis

Veja escolas, meios de transporte e parques próximos

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-360m2-venda-R\\$385500-15-609250717/_v=mapb](https://www.vivareal.com.br/imoveis/terreno-campo-grande-zona-oeste-rio-de-janeiro-360m2-venda-R$385500-15-609250717/_v=mapb) 1/5


32



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

ELEMENTO 3

ELEMENTO 4

22/08/2017 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Rua ZAP Rio de Janeiro: venda -0,53% | Localização: -1,25% | Logotipo: Cadastre-se | Imagens e Vídeos | Anuncie aqui grátis!

zap

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

★ MEU > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO BM18956451

← VOLTAR PARA A BUSCA

LOJA/SALÃO À VENDA
Avenida Henrique Valadares
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 3.000.000
Simular financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE
* VER TELEFONE

323
ÁREA ÚTIL (M²)

R\$ 9.288
VALOR DO M²

R\$ 400
CONDOMÍNIO

R\$ 12.862
IPTU

DESTAQUE

1 de 20

Nome

Email

DDD

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja/Salão à venda, BM18956451

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

Enviar

ENVIAR E MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

ANUNCIANTE

BM18956451
Atualizado há 24 dias

Gratuito oferecido por ZAP
CARTÃO IMÓVEL

[https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-centro-centro-rio-de-janeiro-rj-323m2-R\\$3000000ID-10061065/paginaoferta=7](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-centro-centro-rio-de-janeiro-rj-323m2-R$3000000ID-10061065/paginaoferta=7)

1/5

22/08/2017 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Rua ZAP Rio de Janeiro: venda -0,53% | Localização: -1,25% | Logotipo: Cadastre-se | Imagens e Vídeos | Anuncie aqui grátis!

zap

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

★ MEU > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO BM1288786

← VOLTAR PARA A BUSCA

LOJA/SALÃO À VENDA
Rua da Constituição
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 900.000
Simular financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE
* VER TELEFONE

320
ÁREA ÚTIL (M²)

320
ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 2.813
VALOR DO M²

DESTAQUE

13 de 14

Nome

Email

DDD

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja/Salão à venda, BM1288786

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

Enviar

ENVIAR E MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

ANUNCIANTE

Código oferta no site ZAP
BM1288786
Atualizado há 2 meses

Com a oferta de 30 dias
resposta automática (não
requer aprovação)

[https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-centro-centro-rio-de-janeiro-rj-320m2-R\\$900000ID-14020773/paginaoferta=5](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-centro-centro-rio-de-janeiro-rj-320m2-R$900000ID-14020773/paginaoferta=5)

1/5



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

ELEMENTO 5

ELEMENTO 6

22/08/2017 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Fica ZAP Rio de Janeiro: Venda: +0,55% - Locação: +1,21% - Login: Cadastre-se - Celulares e Tablets - Aplicativos para Android

zap

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

• INÍCIO > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO RJ > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO BM19451160

4 VOLTAR PARA A BUSCA

LOJA/SALÃO À VENDA
Rua 7 de Setembro
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 2.500.000
Simular financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE
VER TELEFONE

Até ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 2303-1558

Nome

Email

DDD

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja/Salão à venda, por favor não

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

Enviar

Enviar E-mail

ADICIONAR AOS FAVORITOS

1 de 10

BM19451160
Atualizado há 10 dias

Imóvel oferecido por
CADERNO IMÓVEIS

[https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-em-centro-rio-de-janeiro-rj-166n2+R\\$2500000/ID-109822267/paginaoferta=16](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-em-centro-rio-de-janeiro-rj-166n2+R$2500000/ID-109822267/paginaoferta=16) 1/5

22/08/2017 Loja/Salão com copa em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Fica ZAP Rio de Janeiro: Venda: +0,55% - Locação: +1,21% - Login: Cadastre-se - Celulares e Tablets - Aplicativos para Android

zap

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

• INÍCIO > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO RJ > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO BM12612882

4 VOLTAR PARA A BUSCA

LOJA/SALÃO À VENDA
Rua Buenos Aires
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 2.800.000
Simular financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE
VER TELEFONE

Até ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 3206-3600

Nome

Email

DDD

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja/Salão à venda, por favor não

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

Enviar

Enviar E-mail

ADICIONAR AOS FAVORITOS

2 de 8

BM12612882
Atualizado há 10 dias

Imóvel oferecido por
CADERNO IMÓVEIS

[https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-em-centro-rio-de-janeiro-rj-316n2+R\\$2800000/ID-13994728/](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-em-centro-rio-de-janeiro-rj-316n2+R$2800000/ID-13994728/) 1/5



Gov. do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 7

22/08/2017 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Rua (ZAP) Rio de Janeiro: Venda -0,53% Localização: -1,21% Logon: 11/08/2017 11:00:00

zap

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 > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO IM110581174

LOJA/SALÃO À VENDA
Rua Riachuelo
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 1.450.000
Sinalar financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE
[VER TELEFONE](#)

Até 14 dias após que você viu esse anúncio no ZAP

220 220
ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 6.591 R\$ 9.305
VALOR DO M² IPTU

(21) 2303-1551

Nome
E-mail
DDD
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja/Salão à venda, por 14 dias não.

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

Lugar

☒ FAVORITO EM SI

ADICIONAR AOS FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES

Atualizado há 2 dias

Código oferta do anúncio: JBCOM70306
Código oferta no site ZAP: IM110581174
Atualizado hoje

12 de 12

[https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-em-centro-centro-rio-de-janeiro-rj-220m2-R\\$1450000ID-5901923/](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-em-centro-centro-rio-de-janeiro-rj-220m2-R$1450000ID-5901923/)

1/5

ELEMENTO 8

15/08/2017 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Rua (ZAP) Rio de Janeiro: Venda -0,53% Localização: -1,21% Logon: 11/08/2017 11:00:00

zap

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 > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO IM110581174

LOJA/SALÃO À VENDA
Rua Buenos Aires
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 3.200.000
Sinalar financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE
[VER TELEFONE](#)

Até 14 dias após que você viu esse anúncio no ZAP

193 198
ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 16.580 R\$ 14.231
VALOR DO M² IPTU

(21) 2303-1551

Nome
E-mail
DDD
Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja/Salão à venda, por 14 dias não.

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

Lugar

☒ FAVORITO EM SI

ADICIONAR AOS FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES

Atualizado há 2 dias

Código oferta do anúncio: JBCOM70306
Código oferta no site ZAP: IM110581174
Atualizado hoje

12 de 20

[https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-em-centro-centro-rio-de-janeiro-rj-193m2-R\\$3200000ID-118020457?paginaoferta=14](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao-em-centro-centro-rio-de-janeiro-rj-193m2-R$3200000ID-118020457?paginaoferta=14)

1/5



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

ELEMENTO 9

ELEMENTO 10

22/08/2017 Loja na Rua Miguel Couto, 127, Centro em Rio de Janeiro, por R\$ 1.800.000 - VivaReal

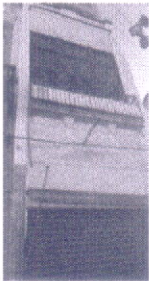
IMENBUI

Loja para Venda ou Aluguel, 233 m² por R\$ 1.800.000

Rua Miguel Couto, 127 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

COD. 84

1 de 9



PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.800.000

ALUGUEL
R\$ 6.000 / Mês

IPTU
R\$ 14.673

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
233m² (R\$ 7.725/m²)

3 banheiros

VivaReal Imóveis

Veja escolas, metrô, restaurantes e parques próximos

VEJA ESSE IMÓVEL NO APLICATIVO

[Não, obrigado](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-233m2-venda-R\\$1800000-id-82638632?__vt=bls:1](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-233m2-venda-R$1800000-id-82638632?__vt=bls:1) 1/3

22/08/2017 Loja na Rua Acre, 36, Centro em Rio de Janeiro, por R\$ 3.000.000 - VivaReal

IMENBUI

Loja à Venda, 230 m² por R\$ 3.000.000

Rua Acre, 36 - Centro, Rio de Janeiro - RJ

COD. 4038-062

1 de 19



PREÇO DE COMPRA
R\$ 3.000.000

IPTU
R\$ 13.330

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
230m² (R\$ 13.043/m²)

2 banheiros

Loja para venda Rua do Acre Centro - Rio de Janeiro -

Ampla loja pronta nelas melhor ponto comercial, 2 banheiros, construção forte, próximo Cartão-Martins, próximo do Amambá Boulevard e Ampico.

VEJA ESSE IMÓVEL NO APLICATIVO

[Não, obrigado](#)

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-230m2-venda-R\\$3000000-id-78292018?__vt=bls:1](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-230m2-venda-R$3000000-id-78292018?__vt=bls:1) 1/3



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

ELEMENTO 11

22/08/2017 Loja na Rua Uruguiana, Centro em Rio de Janeiro, por R\$ 2.700.000 - VivaReal

MENU

Loja à Venda, 200 m² por R\$ 2.700.000

Rua Uruguiana - Centro, Rio de Janeiro - RJ

COD. COSTA118

1 de 21



PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.700.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
200m² (R\$ 13.500/m²)

9 vagas

Loja para venda possui 200 metros quadrados em Centro - Rio de Janeiro - RJ.

Excelente oportunidade! Imóvel de dois andares com claraboia e elevador de carga. Possui 09 vagas de garagem. Localização estratégica.

Características

LEIA MAIS

VivaReal Imóveis

Veja outros imóveis de oportunidade e preços promocionais

VEJA TAMBÉM IMÓVEIS DE INTERESSE

Não obrigado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-200m2-venda-R\\$2700000-45788512677?__vtr=1&1](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-200m2-venda-R$2700000-45788512677?__vtr=1&1) 1/3

ELEMENTO 12

22/08/2017 Loja na Rua Acre, Centro em Rio de Janeiro, por R\$ 2.000.000 - VivaReal

MENU

Loja para Venda ou Aluguel, 315 m² por R\$ 2.000.000

Rua Acre - Centro, Rio de Janeiro - RJ

COD. LO0072

1 de 13



PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.000.000

ALUGUEL
R\$ 10.000 / Mês

IPTU
R\$ 500

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
315m² (R\$ 6.349/m²)

2 banheiros

VivaReal Imóveis

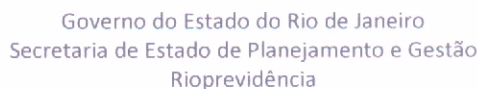
Veja outros imóveis de oportunidade e preços promocionais

VEJA TAMBÉM IMÓVEIS DE INTERESSE

Não obrigado

[https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-315m2-venda-R\\$2000000-45716459617?__vtr=1](https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-centro-zona-central-rio-de-janeiro-315m2-venda-R$2000000-45716459617?__vtr=1) 1/3

Handwritten signature



ELEMENTO 14

Z21092017 Loja/Salão com copa em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

R\$ 1.600.000 4,53% 1 ano 4,29%

Loja/Salão (12) quando (3) mês (23) m²

zap

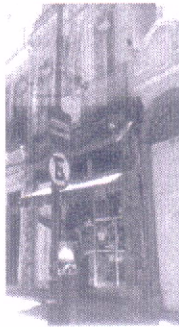
HOMENAGEM FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA ANUNCIADA PRGAS

TEMPORADA

INÍCIO > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO IM01239344

LOJA/SALÃO À VENDA	VALOR DE VENDA	CONTATAR O ANUNCIANTE
Avenida Marechal Floriano Centro, Rio de Janeiro - RJ	R\$ 1.600.000 Sem taxa financiamento	VER TELEFONE
		Ap ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

331	331	R\$ 4.834	(21) 2233-2553
ÁREA ÚTIL (m²)	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR DO M²	



Name

E-mail

DOI

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Indicações

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

Limpar

CNPJ/CPF: MAU

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: 10021

Código oferta no site ZAP:

[https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/louca-sala-aocentro+centro+rio-de-janeiro+dj-331m2-R\\$1600000ID-139902017/paginaoferta-z21092017](https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/louca-sala-aocentro+centro+rio-de-janeiro+dj-331m2-R$1600000ID-139902017/paginaoferta-z21092017)

38



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

ELEMENTO 15

17/08/2017 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

R\$ 3.000.000 • 6,33% • Locação • 1,21%

Loja/Salão 10 quarto 10 suite 1320 m²

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

TEMPORADA

INÍCIO > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO RM111734508

VOLTAR PARA A BUSCA

LOJA/SALÃO À VENDA

Avenida Graça Aranha
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 3.000.000
Simular financiamento

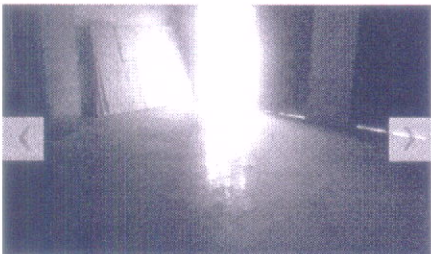
CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

CHAT

320	320	R\$ 9.375	R\$ 6.000	R\$ 27.669
ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Fotos Vídeo



Nome

Email

DDI

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja/Salão à

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

Limpar

ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: JBCOM70484

Código oferta no site ZAP: RM111734508

Atualizado há 3 dias

17

ELEMENTO 16

22/08/2017 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

R\$ 2.600.000 • 6,97% • Locação • 8,91%

Loja/Salão 8 quarto 8 suite 344 m²

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

INÍCIO > LOJAS/SALÕES PARA COMPRAR > LOJAS/SALÕES À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO RM121452507

LOJA/SALÃO À VENDA

Rua Riachuelo
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 2.600.000
Simular financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

As ligas diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 2557-7330

Nome

Email

DDI

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loja/Salão à venda, RM121452507

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

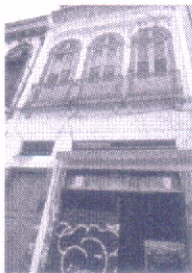
Equipas

ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

OUTRAS INFORMAÇÕES

Atualizado hoje



9 de 14

17



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

ELEMENTO 17

05/10/2017 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Fipe ZAP Rio de Janeiro: Vendas $\uparrow$ +0,55% | Locação $\uparrow$ +1,30% | 3,09m² | Contador de... | Celulares e Tablets | Aplicar para mobile

zap

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 > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO IM0959857

VOLTAR PARA A BUSCA

LOJA/SALÃO À VENDA
Rua Sete de Setembro
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 2.900.000,00
Simular financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE
VER TELEFONE

Até hoje digi...
anúncio no ZAP.

(21) 2535-3577

Nome
Email
DDD
Telefone

DESEJO RECEBER NOTÍCIAS E OFERTAS DO ZAP POR E-MAIL

Enviar E-mail

ADICIONAR AOS FAVORITOS

IM0959857
Atualizado hoje

ajcom/versões/...
Detran oferta de RENATO
FERNANDES IMÓVEIS
CRECI 24572 RJ

1 de 10

https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao+centro+centro+rio-de-janeiro+750m2+R\$2900000/ID-10751027/paginaoferta=5 1/5

ELEMENTO 18

05/10/2017 Loja/Salão em Centro, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

Fipe ZAP Rio de Janeiro: Vendas $\uparrow$ +0,55% | Locação $\uparrow$ +1,30% | 3,09m² | Contador de... | Celulares e Tablets | Aplicar para mobile

zap

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 > CENTRO > CENTRO > LOJA/SALÃO IM1158980

VOLTAR PARA A BUSCA

LOJA/SALÃO À VENDA
Rua Camerino
Centro, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 980.000,00
Simular financiamento

CONTATAR O ANUNCIANTE
VER TELEFONE

Até hoje digi...
anúncio no ZAP.

(21) 2303-1558

Nome
Email
DDD
Telefone

DESEJO RECEBER NOTÍCIAS E OFERTAS DO ZAP POR E-MAIL

Enviar E-mail

ADICIONAR AOS FAVORITOS

OUTRA INFORMAÇÃO:
Código oferta no anunciante:
SCV4869
Código oferta no site ZAP:
IM1158980
Atualizado há 1 mês

ajcom/versões/...
Detran oferta de RENATO
FERNANDES IMÓVEIS
CRECI 24572 RJ

1 de 3

https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda-loja-salao+centro+centro+rio-de-janeiro+385m2+R\$980000/ID-15099241/paginaoferta=9 1/5