



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

AVALIAÇÃO CGE 03/2018 PARA VENDA -

Rua Nogueira da Gama, (entre nº 27 e 33) – São Cristóvão – Rio de Janeiro /RJ



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - 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 Nogueira da Gama, entre nº 27 e 33 – Bairro: São Cristóvão –**

Cidade: **Rio de Janeiro UF: RJ – CEP: 20.221-291.**

Método(s) utilizado(s): MÉTODO INVOLUTIVO.

Resultados da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

$V_F = 293.000,00$
(Duzentos e noventa e três mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal de mercado

Grau de Fundamentação do Laudo: I

Grau de Precisão do Laudo: III


Ligia Ribeiro Passos

Engenheira – CREA-RJ – 2017122939

Rio de Janeiro, 06 de Fevereiro de 2018.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante: RIOPREVIDÊNCIA

2. Interessado/Proprietário: RIOPREVIDÊNCIA

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

4. Objeto da Avaliação:

Tipo do bem: Terreno;

Endereço: – Rua Nogueira da Gama, entre nº 27 e 33 – Bairro: São Cristóvão – RJ;

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes:

Os dados foram obtidos no mercado imobiliário local, fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando:

Data da vistoria: 12/01/2018

6.1. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município do Rio de Janeiro, no Bairro de São Cristóvão, na Zona Central, a região possui comércio, Museu, escolas e hospitais, infraestrutura completa. O padrão de ocupação é comercial e residencial. Estando localizado na Rua Nogueira da Gama, próximo ao parque da Quinta da Boa Vista, apresentando facilidade de acessos com pouco tráfego de veículos e pedestres, a ocupação da rua é predominante de casas unifamiliar e multifamiliar.

6.1.1. Caracterização física do imóvel avaliando

Trata-se de um terreno que está registrado no 3º Ofício de Registro Geral de Imóveis com a matrícula de nº 13.080. No desenvolvimento deste trabalho partiu-se do pressuposto de que a área do imóvel em questão é de 354,16 m², no local foi possível





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

medir um dos lados e a frente do terreno que está de acordo com o RGI (na frente 12,85m, nos fundos 12,40m, na direita 29,50m e na esquerda 25,70m). A vistoria do avaliando foi efetuada por cima do muro na parte frontal, com o auxílio de uma escada, e na lateral esquerda pelo imóvel do vizinho (Rua Nogueira da Gama, nº27).

Detalhamento do terreno:

Na parte que dá acesso a Rua Nogueira da Gama muro de blocos e concreto com altura aproximada de 2,00m;

Concertina galvanizada em cima do muro cercando todo o perímetro do avaliando.

O terreno apresenta declive e está tomado por mato.

6.1.2. Serviços / Infraestrutura

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



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

RGi DO IMÓVEL

18/000163

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

AV. Presidente Antonio Carlos, 607 - Grupo 802 - RIO DE JANEIRO
CEP: 20020-610 - E-mail: rj@ofrj.terra.com.br

Antônio Marins Feixoto Filho
Oficial
Antônio Marins Feixoto Neto
Substituto

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODERE JUDICIÁRIO - COMARCA DE CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 3.º OFÍCIO

MATRICULA

FOLHA

13.080

01

JHP

2-1-5 fls. 139

IMÓVEL:- Área de terra devoluta na Rua Nogueira da Gama, entre os terrenos dos prédios nºs 27 e 33, na freguesia de São Cristóvão, no Município do Rio de Janeiro, com 354,16m2, medindo, na frente, 12,85m, nos fundos 12,40m, na direita 29,50m e na esquerda 25,70m, confrontando, na frente com a rua Nogueira da Gama, na direita com o prédio 27 de propriedade de Guido Rodrigues de Almeida, na esquerda com o prédio 33 de propriedade de Manuel Eduardo Correia e ambos da mesma rua, e nos fundos com os prédios 16 e 18 da rua Fausto Faiva, de propriedade de Amália Maria Barreto e Giuseppe Masel. - PROPRIETÁRIO:- REGISTRO ANTERIOR:- Rio de Janeiro, 21-2-1979.

R-1 M-13.210 - ÁREA DE TERRA DEVOLUTA:- AQUISIÇÃO - O Estado do Rio de Janeiro, adquiriu o imóvel conforme consta do Ofício da Procuradoria Geral do Estado nº 46/PAMP/PP1-79 de 02-01-1979 e Certidão expedida aos 18-12-1978, pela Diretoria da Divisão de Utilização (JPIDU), do Serviço Público Estadual, avaliando em R\$ 882.810,00.- Rio de Janeiro, 21-02-1979.

AV-2 M-13.080 - RETIFICAÇÃO DE Nº DE MATRICULA:- De acordo com o parágrafo 1º do Art. 213 da Lei 6015, o nº desta matrícula fica retificado para 13.080.- Rio de Janeiro, 17-10-1979.

AV-3 M-13.080 - CONSIGNAÇÃO: Os lançamentos precedentes são os que constam da matrícula no livro próprio.- Rio de Janeiro, 29 de Outubro de 1999.

O OFICIAL

R-4 M-13.080 - TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: (Protocolo nº 176.523 de 16.09.99) De acordo com o Ofício GAI nº 105/99 de 16.09.99, e Visto de Transferência de Imóveis, com força de escritura pública, datado de 23.08.99, hoje arquivados, o imóvel desta matrícula foi transferido para o patrimônio do FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA, Autarquia Estadual, criada pela Lei (E) nº 3.189/98, de 22.02.1999, pelo valor de R\$25.000,00 (equivalentes a 25.528,54 (OFIRs), figurando como transmitente o ESTADO DO RIO DE JANEIRO.- Rio de Janeiro, 19 de outubro de 1999.

O OFICIAL

ESPACO EM BRANCO

ESPACO EM BRANCO



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

CERTIDÃO. Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do artº 19, parágrafo primeiro da lei 6.015 de 1973, dela constando os eventuais ÔNUS que regram sobre o imóvel. Certifico, finalmente, que deixam de ser recolhidos os emolumentos, tendo em vista que a mesma foi solicitada através do Ofício nº002/2018, datado de 05/01/2018, procedente da Secretaria de Estado de Fazenda e Gestão, E.U. _____, contra (MCS).
Rio de Janeiro, 08/01/2018 (Data da Certidão) O Oficial

[Assinatura]
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Seio de Fiscalização Eletrônico
ECJT 83508 XLX
Consulte a validade do seio em
<http://www.tj.rj.br/portal/consultas>
Data do Ato:
08/01/2018

u

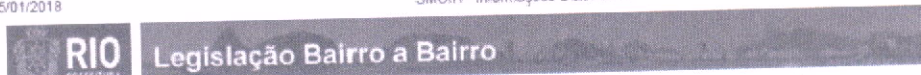


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

C.I. DO IMÓVEL

05/01/2018

SMUIH - Informações Detalhadas



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO

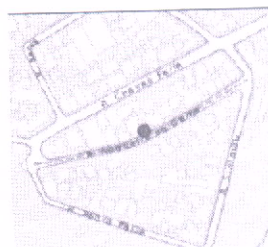
Subsecretaria de Urbanismo
Relatório de Informações Urbanísticas
Fornecimento Gratuito



1 - Localização

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

Logradouro: 077958 - RUA NOGUEIRA DA GAMA
Início do Trecho: RUA PEDRO PAIVA
Fim do Trecho: RUA SINIMBU
Bairro: Imperial de São Cristóvão **RA:**VII **AP:** 1
Unidade SMUIH: 3 GLF Centro
Endereço: Rua República do Líbano, 54 - Centro
Telefone(s): Telefone: 22247414/22247546



2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais

Planta Cadastral: 287A 101.3

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)

15809:

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

3 - Zoneamento

MacroZona

Macrozona de Ocupação Incentivada - Plano Diretor LC111/2011

Zona

Zona Residencial 2, consulte a(s) norma(s): Lei Complementar 73/2004

Subzona / Setor / Subsetor

Centro de Bairro

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

Turístico - PEU São Cristóvão Lei Complementar 73/2004

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 Complementar 73/2004 altura máxima de 11m, gabarito 3 pavimentos qualquer que seja a sua natureza

Edificação não afastada das divisas

Lei Complementar 73/2004 altura máxima de 11m, gabarito 3 pavimentos qualquer que seja a sua natureza

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

1,5 - Lei Complementar 73/2004

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

7 - Áreas Protegidas

Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC)

APAC - São Cristóvão, Mangueira e Benfica - Área 1 - Lei Complementar 24/2003

<http://mapas.rio.rj.gov.br/app2.2/ci.php?id=50874&x=881708.902015&y=7486254.868385&extent=881611.2689+7486212.12778+881801.3301+7...> 1/3



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

05/01/2018

SMUIH - Informações Detalhadas

8 - Bens Tombados / Bens Preservados / Desapropriações / Susceptibilidade

Bens
Tombados ---
no
Logradouro

Bens
Preservados ---
no Entorno

Desapropriações ---

Susceptibilidade

Média - [Decreto 33534/2011](#)

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

9 - Observações

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

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

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

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

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

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

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

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

10 - Dados Informados pelo Técnico da Unidade SMUIH indicada no item 1 - Localização

PARA O LOGRADOURO

Aceitação

- ☐ Sim
☐ Não

Data

Decreto

Reconhecimento

- ☐ Sim
☐ Não

Data

Decreto

Largura

PARA O ENDEREÇO

Processos para o endereço

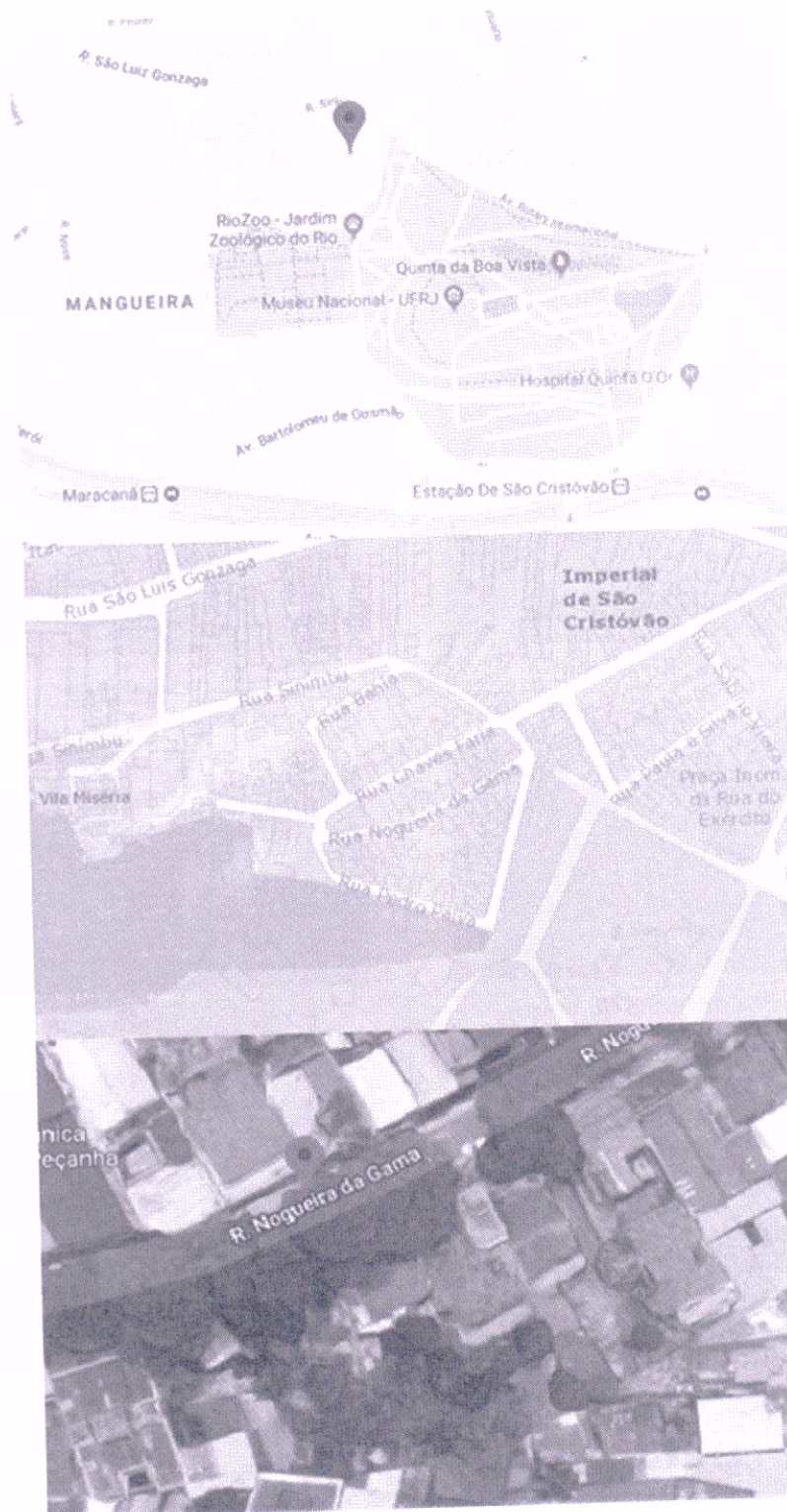
Possui anotações na caderneta?

11



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

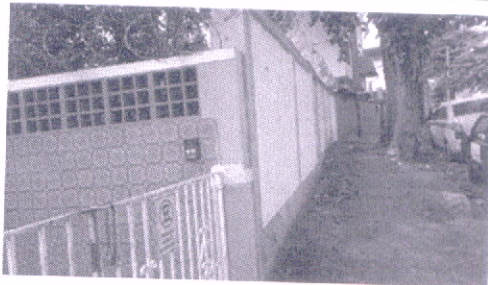
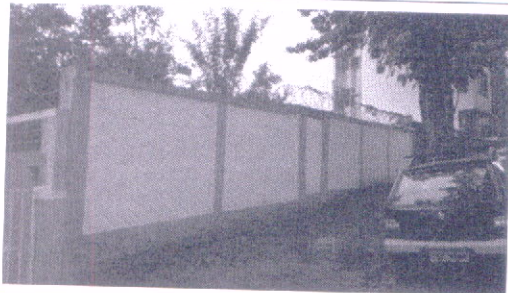
Croqui de Localização





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL

	
Rua Nogueira da Gama	Frente do Terreno
	
Frente do Terreno	Terreno (vista por cima do muro)
	
Terreno (vista por cima do muro)	Terreno (vista por cima do muro)
	
Terreno (vista pela lateral esquerda)	Terreno (vista pela lateral esquerda)

lu



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

7. Diagnóstico do Mercado

O bairro Imperial de São Cristóvão é um bairro da Zona Central do Rio de Janeiro, possui uma área de comércio local com intensas e diversificadas atividades. Esta é a região onde se localiza o imóvel avaliando. Possui facilidade de acesso e locomoção.

A valorização imobiliária do Rio de Janeiro, que crescia em altos percentuais nos últimos anos, agora apresenta uma variação decrescente. Considerando os últimos 12 meses, o preço de venda acumula recuo nominal de 3,65% (índice Fipezap - Anexo IV), fato que deve estar ligado a vários fatores, como a demanda. Durante a Copa e a Olimpíada, os preços subiram muito e, após esses eventos, a oferta passou a ser maior que a procura, por conta da crise econômica que reduziu as vendas destes setores a níveis alarmantes. A medida de caráter restritivo como aumento de impostos e redução de crédito, têm o objetivo de forçar a volta da produção dos setores importantes da economia do país.

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

8. Metodologia empregada

8.1. Método: **Involutivo**

O Método Involutivo identifica o valor de um bem, considerando o aproveitamento eficiente do imóvel, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante projeto hipotético do empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para execução e comercialização do avaliando.

O valor do bem é determinado através do volume geral de vendas (VGV) diminuindo o custo total para execução do projeto hipotético, o retorno bruto e a margem de lucro do incorporador.

O VGV foi definido através do “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

u



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

8.1.1 Método: **Método comparativo direto de dados do mercado**

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

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

Variável numérica dependente:

V_u ou valor unitário refere-se ao valor por m^2 das ofertas de mercado. Nessa variável foi utilizado o fator de homogeneização de 0,9 (V_u ajustado), que dá liquidez de mercado.

Variáveis numéricas independentes:

Área que informa a área construída total de cada elemento.

V_{ap} Valor Unitário Padrão Apartamento: aos imóveis com tipologias “Apartamento”, “Apart-hotel” e “Especial”, os dois últimos desde que com utilização “Residencial”; para cada imóvel foi coletado da planta de valores da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, representa a maior ou menor valorização do elemento da amostra em relação à localização do imóvel em estudo.

Conservação – Padrão de conservação dos elementos, para imóveis construídos menos de dez anos novos e se mais que dez anos usados.

ESTUDO DE MASSA

PROJETO DA EDIFICAÇÃO

Na determinação do valor de mercado dos terrenos, em consonância com o objetivo de obter o máximo aproveitamento construtivo, foi adotado o método involutivo conforme preconiza o item 9.4 da Norma NBR 14653-2:2011.

Premissas da CI do avaliando:

Região Administrativa (RA): VII e Área de Planejamento (AP): 1.

11



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Parâmetros para edificação de acordo com a Lei Complementar nº 73/2004;

CAPÍTULO III; DAS DISPOSIÇÕES PARA AS ZONAS; Seção I; Das Disposições Gerais

Subseção I:

- Subseção IV Art. 33. 34. As edificações da área podem ser afastadas das divisas ou não afastadas das divisas. As edificações terão afastamento frontal mínimo e obrigatório, em relação ao alinhamento do lote, de acordo com o disposto na seção II do capítulo III desta Lei Complementar, para as diversas zonas.

- Subseção V Art.35 e 36. Área Total de Edificação (ATE) é resultado da multiplicação do Índice de Aproveitamento de do Terreno (IAT) pela área do terreno (S), representada pela fórmula $ATE = IAT \times S$.

- Subseção VI Art.37. Define que não há taxa de ocupação definida para os lotes dos bairros da RA VII, devendo no mínimo quinze por cento da área do lote livre de pavimentação ou de qualquer construção, para garantir a permeabilidade do solo;

- Subseção IX Art.41. É obrigatória a existência de estacionamento e guarda de veículos nas edificações situadas nos bairros da RA VII.

S – **354,16 m²** (Retirado do RGI);

IAT **1,50** (Conforme CI constante no laudo);

$ATE = IAT \times S = 1,5 \times 354,16 = \mathbf{531,24}$.

Gabarito 3 pavimentos = $531,24/3 = \mathbf{177,08m^2}$.

Na Lei Complementar nº 73/2004,

Taxa de permeabilidade – 15% (quinze por cento) = $354,16 \times 0,15 = 53,12m^2$;

V - afastamento frontal mínimo = 3m (três metros), atendendo o disposto no artigo 34;
 $= 354,16 - 316,11 = 38,20m^2$;

Área Total Edificável = $354,16 - 91,75 = \mathbf{262,91m^2}$;

Gabarito = 3 pavimentos = $262,91 \times 3 = \mathbf{788,73m^2}$;

Com as restrições impostas pela legislação à área a ser ocupada do lote deve ser a mais restritiva, neste caso $177,08 m^2$.

li



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Como trata-se de área residencial, o projeto será de uma edificação composta por apartamentos. Croqui do projeto da edificação em ANEXO II. A construção contará com subsolo, térreo e dois pavimentos tipo que ficará da seguinte forma:

Subsolo – 6 Vagas de garagem.

Pavimento térreo (101 e 102) – Portaria e acesso as duas unidades uma medindo 54,60m² e a outra com 76,40 m².

Pavimentos tipo (201, 202, 301, 302) – 02 Apartamentos por andar, cada um com 76,20 m².

Área total construída será de 619,24m².

09. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

9.1. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Avaliação de apartamento:

Período de pesquisa: de 04/01/2018 a 18/01/2018.

AMOSTRA DE APARTAMENTOS

ELEMENTO 1		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua General Bruce, nº 72
	Área(m²):	47,00
	Valor de Venda:	R\$ 230.000,00
	Vu:	4.893,62
	Telefone:	(21) 97959-8856
	Contato:	Consultória Guimarães
	Código:	IM115205220
ELEMENTO 2		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua São Luiz Gonzaga, nº 653
	Área(m²):	50,00
	Valor de Venda:	R\$ 330.000,00
	Vu:	R\$ 6.600,00
	Telefone:	(21) 2303-1857
	Contato:	APSA Imobiliária
	Código:	IM011571751

4



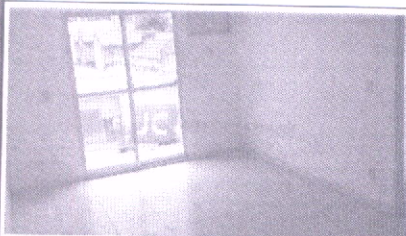
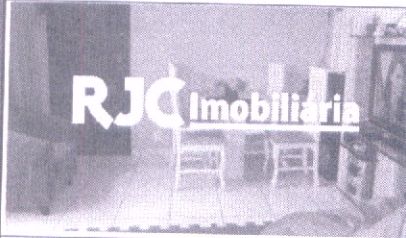
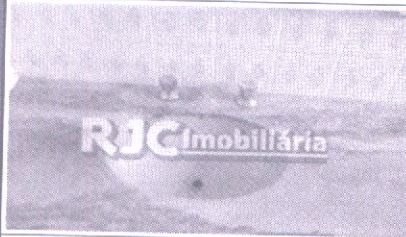
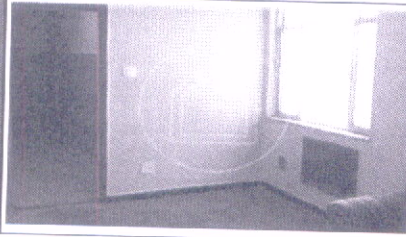
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ELEMENTO 3		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua do Parque
	Área(m²):	50,00
	Valor de Venda:	R\$ 319.000,00
	Vu:	R\$ 6.380,00
	Telefone:	(21) 2569-0138
	Contato:	Lince Imobiliária
	Código:	PAAP21507
ELEMENTO 4		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua General Bruce, nº 55
	Área(m²):	51,00
	Valor de Venda:	R\$ 269.000,00
	Vu:	R\$ 5.274,51
	Telefone:	(21) 96926-5552
	Contato:	IMVI Imóveis (Ivan)
	Código:	IM113212947
ELEMENTO 5		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua da Liberdade
	Área(m²):	51,00
	Valor de Venda:	R\$ 320.000,00
	Vu:	R\$ 6.274,51
	Telefone:	(21) 2303-1551
	Contato:	Rio Antigo Imóveis
	Código:	AP0833
ELEMENTO 6		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua da Emancipação
	Área(m²):	60,00
	Valor de Venda:	R\$ 350.000,00
	Vu:	R\$ 5.833,33
	Telefone:	(21) 2112-0100
	Contato:	Brasil Brokers
	Código:	IM015155237
ELEMENTO 7		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Fonseca Teles
	Área(m²):	62,00
	Valor de Venda:	R\$ 315.000,00
	Vu:	R\$ 5.080,65
	Telefone:	(21) 2240-9911
	Contato:	Carvalho de Cunha Imóveis
	Código:	IM135425

11



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ELEMENTO 8		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Chaves Faria
	Área(m²):	64,00
	Valor de Venda:	R\$ 380.000,00
	Vu:	R\$ 5.937,50
	Telefone:	(21) 2303-1534
	Contato:	Nova Aliança
	Código:	IM014447175
ELEMENTO 9		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua São Januário, nº534
	Área(m²):	65,00
	Valor de Venda:	R\$ 270.000,00
	Vu:	R\$ 4.153,85
	Telefone:	(21) 3822-6515
	Contato:	João Correia Imoveis
	Código:	CBAP20163
ELEMENTO 10		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Coronel Cabrito, nº39
	Área(m²):	66,00
	Valor de Venda:	R\$ 290.000,00
	Vu:	R\$ 4.393,94
	Telefone:	(21) 2204-7000
	Contato:	RJC Imobiliária
	Código:	MBAP22703
ELEMENTO 11		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Praça Argentina
	Área(m²):	66,00
	Valor de Venda:	R\$ 300.000,00
	Vu:	4.545,45
	Telefone:	(21) 2204-7000
	Contato:	RJC Imobiliária
	Código:	MBAP22787
ELEMENTO 12		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Argentina
	Área(m²):	70,00
	Valor de Venda:	R\$ 278.000,00
	Vu:	R\$ 3.971,43
	Telefone:	(21) 2112-0100
	Contato:	Brasil Brokers
	Código:	IM15262901

21



Governo do Estado do Rio de Janeiro
 Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
 Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ELEMENTO 13		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua Escobar
	Área(m²):	77,00
	Valor de Venda:	R\$ 360.000,00
	Vu:	R\$ 4.675,32
	Telefone:	(21) 2204-7000
	Contato:	RJC Imobiliária
	Código:	IM18958409
ELEMENTO 14		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Frolick
	Área(m²):	80,00
	Valor de Venda:	R\$ 310.000,00
	Vu:	R\$ 3.875,00
	Telefone:	(21) 3179-0202
	Contato:	Imoveis Meier Cachambi
	Código:	IM015359820
ELEMENTO 15		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Av. do Exército
	Área(m²):	83,00
	Valor de Venda:	R\$ 350.000,00
	Vu:	4.216,87
	Telefone:	(21) 2303-1988
	Contato:	Jaylson Imoveis
	Código:	IM14581954
ELEMENTO 16		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua João Ricardo
	Área(m²):	93,00
	Valor de Venda:	R\$ 410.000,00
	Vu:	R\$ 4.408,60
	Telefone:	(21) 3559-6700
	Contato:	Nova Época Consultoria
	Código:	IM111761426
ELEMENTO 17		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua General José Cristino
	Área(m²):	106,00
	Valor de Venda:	R\$ 390.000,00
	Vu:	R\$ 3.679,25
	Telefone:	(21) 2112-0100
	Contato:	Brasil Brokers
	Código:	IM014807265
ELEMENTO 18		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Catalão
	Área(m²):	120,00
	Valor de Venda:	R\$ 495.000,00
	Vu:	R\$ 4.125,00
	Telefone:	(21) 2303-1857
	Contato:	APSA Imobiliária
	Código:	IM010784395



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

9.2. Modelo Estatístico – Venda de apartamento:
Tratamento dos Dados:

Elemento	Localização	R\$	área	VU	Vap	Fo	Vu (ajustado)	Conservação
1	Rua General Bruce, n°72	230.000,00	47	4893,62	1.395,52	0,9	R\$ 4.404,26	Novo
2	Rua São Luiz Gonzaga, n°653	330.000,00	50	6600,00	1.395,52	0,9	R\$ 5.940,00	Novo
3	Rua do Parque	319.000,00	50	6380,00	1.572,33	0,9	R\$ 5.742,00	Usado
4	Rua General Bruce, n°55	269.000,00	51	5274,51	1.395,52	0,9	R\$ 4.747,06	Novo
5	Rua da Liberdade	320.000,00	51	6274,51	1.335,33	0,9	R\$ 5.647,06	Novo
6	Rua Emancipação	350.000,00	60	5833,33	1.335,33	0,9	R\$ 5.250,00	Novo
7	Rua Fonseca Teles	315.000,00	61	5163,93	1.680,71	0,9	R\$ 4.647,54	Novo
8	Rua Chaves Faria	380.000,00	64	5937,50	1.395,52	0,9	R\$ 5.343,75	Usado
9	Rua São Januário, n°534	270.000,00	65	4153,85	1.872,55	0,9	R\$ 3.738,46	Novo
10	Rua Coronel Cabrita, n° 39	290.000,00	66	4393,94	1.335,33	0,9	R\$ 3.954,55	Usado
11	Praça Argentina	300.000,00	66	4545,45	1.395,52	0,9	R\$ 4.090,91	Usado
12	Rua Argentina	278.000,00	70	3971,43	1.547,00	0,9	R\$ 3.574,29	Usado
13	Rua Escobar	360.000,00	77	4675,32	1.335,33	0,9	R\$ 4.207,79	Usado
14	Rua Frolick	310.000,00	80	3875,00	1.680,71	0,9	R\$ 3.487,50	Usado
15	Avdo Exército	350.000,00	83	4216,87	1.867,41	0,9	R\$ 3.795,18	Usado
16	Rua João Ricardo	410.000,00	93	4408,60	1.680,71	0,9	R\$ 3.967,74	Usado
17	Rua General José Cristino, n°114	390.000,00	106	3679,25	1.748,78	0,9	R\$ 3.311,32	Usado
18	Rua Catalão	495.000,00	120	4125,00	1.335,33	0,9	R\$ 3.712,50	Usado
Avallando	Rua Nogueira da Gama, n° 27 a 33				1245,24			Novo



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Número de Dados de mercado utilizados:

Para se alcançar o valor de mercado da unidade comercial com tratamento por regressão, contando com 18 (quatorze) elementos pesquisados e 12 (doze) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2.

9.3. Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data : 01/Fev/2018

Nome do Arquivo : C:\Users\lgia.passos\ \Rua Nogueira da Gama.IW3

Amostra

Nº Am.	Vu (ajustado)	Área	Vap	Conservação
«1»	4.404,26	47,00	1.395,52	Novo
2	5.940,00	50,00	1.395,52	Novo
«3»	5.742,00	50,00	1.572,33	Usado
«4»	4.747,06	51,00	1.395,52	Novo
5	5.647,06	51,00	1.335,33	Novo
6	5.250,00	60,00	1.335,33	Novo
7	4.647,54	61,00	1.680,71	Novo
«8»	5.343,75	64,00	1.395,52	Usado
9	3.738,46	65,00	1.872,55	Novo
10	3.954,55	66,00	1.335,33	Usado
11	4.090,91	66,00	1.395,52	Usado
12	3.574,29	70,00	1.547,00	Usado
13	4.207,79	77,00	1.335,33	Usado
14	3.487,50	80,00	1.680,71	Usado
«15»	3.795,18	83,00	1.867,41	Usado
«16»	3.967,74	93,00	1.680,71	Usado
17	3.311,32	106,00	1.748,78	Usado
18	3.712,50	120,00	1.335,33	Usado

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Vu (ajustado)

Variáveis Independentes :

- Área
- Vap
- Conservação

Classificação :
Usado = 1; Novo = 2;

u



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

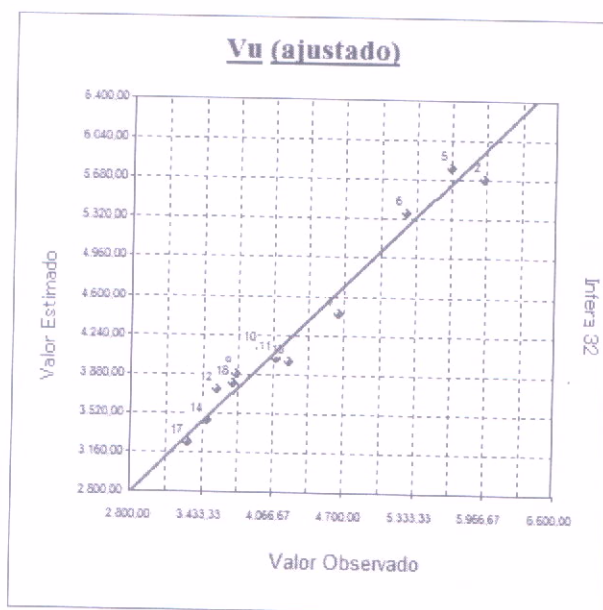
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 8
Desvio padrão da regressão : $1,0043 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Vu (ajustado)	$2,4095 \times 10^{-4}$	$4,4281 \times 10^{-5}$	18,38%
1/Área ²	$2,2618 \times 10^{-4}$	$1,0088 \times 10^{-4}$	44,60%
Vap ³	$3,5377 \times 10^9$	$1,4596 \times 10^9$	41,26%
1/Conservação ³	0,6354	0,4505	70,91%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 12.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[Vu \text{ (ajustado)}] = 1,7693 \times 10^{-4} - 0,12823 / [\text{Área}]^2 + 1,5896 \times 10^{-14} \times [\text{Vap}]^3 + 5,7893 \times 10^{-5} / [\text{Conservação}]^3$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1 / (1,7693 \times 10^{-4} - 0,12823 / [\text{Área}]^2 + 1,5896 \times 10^{-14} \times [\text{Vap}]^3 + 5,7893 \times 10^{-5} / [\text{Conservação}]^3)$$

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,1282	0,0554	-0,2057	-0,0507
Vap	b2 = 1,5896x10 ⁻¹⁴	2,4944x10 ⁻¹⁵	1,2412x10 ⁻¹⁴	1,9380x10 ⁻¹⁴
Conservação	b3 = 5,7893x10 ⁻⁵	1,2148x10 ⁻⁵	4,0923x10 ⁻⁵	7,4863x10 ⁻⁵

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9811
Valor t calculado : 14,35
Valor t tabelado (t crítico) : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,9626
Coefficiente r² ajustado : 0,9486

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2,0762x10 ⁻⁸	3	6,9207x10 ⁻⁹	68,61
Residual	8,0697x10 ⁻¹⁰	8	1,0087x10 ⁻¹⁰	
Total	2,1569x10 ⁻⁸	11	1,9608x10 ⁻⁹	

F Calculado : 68,61
F Tabelado : 4,066 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 4,7x10⁻⁴%

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,1081

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,272	0,27%	Sim
Vap	b2	7,662	5,9x10 ⁻³ %	Sim
Conservação	b3	8,614	2,6x10 ⁻³ %	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 (IBAPE/SP 2012).

h



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Vu (ajustado)	Erro/Desvio Padrão(*)
1	4404,2600	5,7480
3	5742,0000	-7,0861
4	4747,0600	3,2444
8	5343,7500	-5,9328
15	3795,1800	-5,5993
16	3967,7400	-4,3248

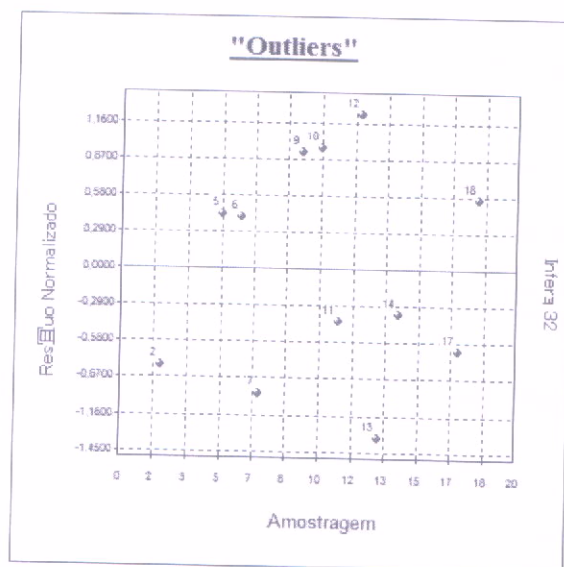
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 76,20
- Vap = 1.245,24
- Conservação := Novo

Estima-se Vu (ajustado) = 5.187,31

O modelo utilizado foi :

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1 / (1,7693 \times 10^{-4} - 0,12823 / [Área]^2 + 1,5896 \times 10^{-14} \times [Vap]^3 + 5,7893 \times 10^{-5} / [Conservação]^3)$$

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

Mínimo : 4.775,99

Máximo : 5.676,14

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

Para uma Área de m² 76,1999, teremos :
valor obtido = 395.272,66
valor mínimo = 363.930,59
valor máximo = 432.521,88

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	50,00	120,00	76,20	Dentro do intervalo	Aprovada
Vap	1.335,33	1.872,55	1.245,24	6,7% (ref. min.)	Aprovada
Conservação	Usado	Novo	Novo	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área	6.113,55	4.855,38	5.187,31	Dentro do intervalo
Vap	5.001,65	3.752,92	5.187,31	Dentro do intervalo
Conservação	4.107,87	5.187,31	5.187,31	Dentro do intervalo



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Vap	Aprovada
Conservação	Aprovada

**** Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 20,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.**

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	5.077,18	5.302,31	225,12	4,34
Vap	5.040,91	5.342,46	301,55	5,81
Conservação	4.964,26	5.431,34	467,08	8,99
E(Vu (ajustado))	4.661,70	5.846,50	1.184,80	22,55
Valor Estimado	4.775,99	5.676,14	900,15	17,22

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

9.4. Receita Bruta de vendas:

VOLUME GERAL DE VENDAS				
Tipo	m²	Quantidade	Unidade(R\$)	Apurado (R\$)
Apartamento	76,20	5	R\$ 5.187,31	R\$ 1.976.365,11
Apartamento	54,60	1	R\$ 5.187,31	R\$ 283.227,13
VOLUME GERAL DE VENDAS (VGV)				R\$ 2.259.592,24

1



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

9.5. Custo de construção do projeto hipotético:

CUSTO	DA	CONSTRUÇÃO
VALOR UNITÁRIO CUB SINDUSCON-RJ PP (Prédio Popular) Janeiro 2018		1.655,81
VALOR UNITÁRIO COM CUSTOS INDIRETOS (45%)		2.400,92
ÁREA CONSTRUÍDA EQUIVALENTE(M²)		619,24
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO		1.486.748,49
OUTRAS DESPESAS		
Tributos (Cofins 3%;PIS 0,65%;I.R. 1,2%;Cont. Social 1,08%)		133.993,82
Despesas de Venda (7% VGV)		158.171,46
Despesas Administrativas (1% VGV)		22.595,92
TOTAL		314.761,20
TOTAL DAS DESPESAS		1.801.509,69
RETORNO BRUTO (VGV - DESPESAS)		R\$ 458.082,55
REM. DO INCORPORADOR (25% RETORNO BRUTO)	-	114.520,64
SALDO		343.561,91
MARGEM DE RISCO (15% DO SALDO)	-	51.534,29
VALOR DO TERRENO		292.027,63

* Valor unitário CUB SINDUSCON-RJ (Anexo III).

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

$$V_F = 293.000,00$$

(Duzentos e noventa e três mil reais)

* Neste caso o arredondamento foi de 0,00332%

Conforme NBR 14.653-1 item 7.7.1

10. Especificação da Avaliação

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

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

Grau de Precisão: $(5.676,14 - 4.775,99) / 5.187,31 = 0,17352$

Grau de Precisão: 17% - Grau III

h



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

10.2 Grau de Fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k+1$), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%

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

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

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Item	Descrição	Grau		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação			X
5	Nível de significância, a somatório do valor das duas caudas, máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)			X
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados			X
	PONTUAÇÃO TOTAL			8

Grau de Fundamentação: **Grau I**

11. Resultado da Avaliação

Valor de mercado para venda :

$V_F = 293.000,00$
(Duzentos e noventa e três mil reais)

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



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

12. Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram observados fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho.

13. Profissionais Responsáveis

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 42 (quarenta e duas) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.


Ligia Ribeiro Passos

Engenheira – CREA-RJ – 2017122939
Rio de Janeiro, 06 de Fevereiro de 2018.

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

Leonardo Monteiro Magalhães

Matrícula - 10059-4

Gerente

Rioprevidência



Larissa Barbosa Iulianello

Estagiário – CPF: 139.717.337-86

*Nota: Este laudo contou com a colaboração da estagiária de Engenharia Civil da GCR/CEN-Rioprevidência





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ANEXO I

08012018 Apartamento com piscina e churrasqueira em S. Cristóvão, Rio de Janeiro - ZAP MÓVEIS

FAVORITOS

contatar o anunciante

Até ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP (21) 97959-8856

Nome
E-mail
DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

Despo receber notificações e ofertas do ZAP por e-mail

19 de 17

APARTAMENTO À VENDA
Rua General Bruce
São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 230.000,00
Simular financiamento

2 47 1
QUARTO ÁREA ÚTIL (m²) VAGA

R\$ 4.894 R\$ 400
VALOR DO m² CONDOMÍNIO

Adicionar aos favoritos

Código oferta no site ZAP: 08012018
Atualizado há 1 dia
Quero receber notificações e ofertas do ZAP por e-mail

São Cristóvão: Apartamento com armários planejados na cozinha e no banheiro. Andar alto, sol de manhã. Apartamento com 1 sala na escadaria. Condomínio com piscina, quadra, churrasqueira, salão de festas, playground, espaço para pets. Fica perto do metrô. Aproximadamente 15 minutos para o centro.

https://www.zapimoveis.com.br/oferta-vestida-apartamento-2-quartos-ban-coberto-para-venda-no-rio-de-janeiro-18012018-18012018?sig=ade

08012018 Apartamento com piscina e churrasqueira em S. Cristóvão, Rio de Janeiro - ZAP MÓVEIS

FAVORITOS

contatar o anunciante

Até ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP (21) 2303-1857

Nome
E-mail
DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

Despo receber notificações e ofertas do ZAP por e-mail

6 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua São Luiz Gonzaga
São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 330.000,00
Simular financiamento

2 50 50 1
QUARTO ÁREA ÚTIL (m²) ÁREA TOTAL (m²) VAGA

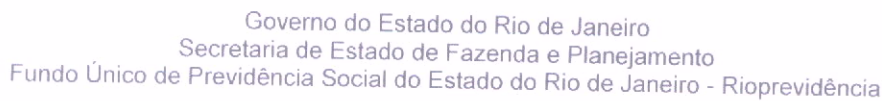
R\$ 6.600 R\$ 500 R\$ 122
VALOR DO m² CONDOMÍNIO IPTU

Adicionar aos favoritos

Código oferta no site ZAP: 08012018
Atualizado há 1 dia
Quero receber notificações e ofertas do ZAP por e-mail

Excelente Condomínio fechado em São Cristóvão

https://www.zapimoveis.com.br/oferta-vestida-apartamento-2-quartos-ban-coberto-para-venda-no-rio-de-janeiro-18012018-18012018?sig=ade

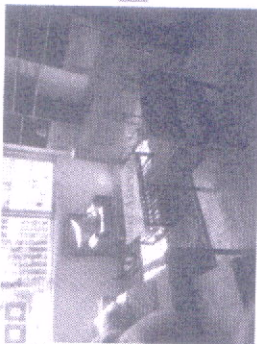


Apartamento Á VENDA, São Cristóvão, Rio de Janeiro, RJ, PAAP21507 - Lince Imobiliária Teuca

17/03/2018



APARTAMENTO À VENDA, SÃO CRISTÓVÃO, RIO DE JANEIRO, RJ



Silva Cristóvão, *Reis dos Larários - 1811*

Venda	R\$ 319.000,00	
Comissão	R\$ 584,19	97%
		R\$ 122,00
		Avulso
		Financiamento

DOI: 10.1002/anie.201100000

 Elsevier.com

1000

Apartment: Madrid

Armed Conflict

doi:10.1017/S0022292412001797 Printed in the United Kingdom © 2012 Cambridge University Press

22

Prüfung der Urkunde

of service

[illegible]

CHARACTERISTICS

Santhoro service	Câmara de vigilância	Chat Offline (http://www.jurimexcolabura.com.br/online/Portmulario)
Santhoro instituto fiscal	Chamada de emergência	

105

06/01/2018

Apartamento com piscina e churrasqueira em S. Cristóvão, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS



INÍCIO > APARTAMENTOS PARA COMPRAR > APARTAMENTOS À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > ZONA NORTE > SÃO CRISTÓVÃO > APARTAMENTOS

video

contar o anunciante

2 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua General Bruce
São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ
VALOR DE VENDA
R\$ 269.000,00
Simular financiamento

VALOR DE VENDA
R\$ 269.000,00
Simples Nacional

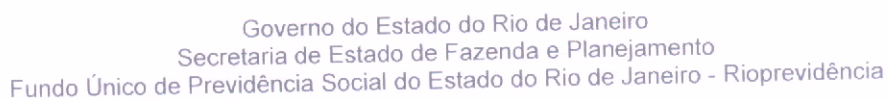
2	51	1
CHAMPIONS	ÁRREA (7TH) (GARY)	WAGGA

R\$ 5.275	R\$ 400
VALOR DO M ²	CÔNDOMÍNIO

APARTAMENTO PARA VENDA / COMPRA EM SÃO CRISTÓVÃO, RIO DE JANEIRO/

O empreendimento está localizado no coração do Rio de Janeiro e hoje

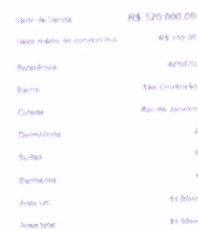
<https://www.zillow.com/homedetails/2-quinta-sao-cristina+zona-norte-rs-de-janeiro-nr-51m2-14664260?zpid=14664260>



☎ 2263-1105

Apartamento - Rua da Liberdade - Venda - São Cristovão

 匿名のユーザーが 2019年12月10日 10:00 にコメントしました



Fattoria Agricola - 1000000

Apartamentos com vista para a Catedral Dourada, em ótimo estado de conservação. composto por sala com 02 ambientes, banheiro, cozinha e área de serviço. Possui uma pequena piscina, com elevador e sem custos de garagem. Os valores podem ser ajustados a qualquer momento a pedido dos respectivos proprietários. Ligue agora e agende sua visita. Código de Anúncio: 409874. Avaliados sem ônus e gratuitamente.

FAVORITOS

Ao ligar, diga que você viu
 esse anúncio no ZAP

3000

mail

Telefon

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

Se quiser receber mais informações, clique aqui

☐ **Despejo** receber notificações e ofertas do ZAP por e-mail

Después recibir noticias e ofertas do ZAP por e-mail

14 de 14

APARTAMENTO À VENDA
Rua Emancipação
R\$ 350.000,00
VALOR DE VENDA

R\$ 350.000,00
U.S. dollar: 1:1000000000[illegible]

QTY	UNIT PRICE	TOTAL PRICE	TAX	TOTAL
2	50	R\$ 7.000	R\$ 596	R\$ 300

965 \$

produto com pontuação 2,4 novata e sabão de resina no terrapço, localiz3800
próximo ao Largo da Cariacica. Imóvel reformado, vista livre, todo em piso
laminado, composto de: sala em 2 ambientes, 2 quartos com janelas de
alumínio, banheiro social em azulejos até o teto, bancada com armário,
box blindado e aquecedor novo cozinha em azulejos até o teto, bancada

TRADE MEMORANDUM

código oferta no anúncio: 5505
 código oferta no site: 2 AP
 01 53 55237
 realizado hoje

15



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

06/01/2016

Apartamento em S Cristóvão, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA ENCAS TEMPERATURA

zap

INÍCIO > APARTAMENTOS PARA COMPRA > APARTAMENTOS À VENDA EM RIO DE JANEIRO > SÃO CRISTÓVÃO > APARTAMENTO IM113254725

VOLTAR PARA A BUSCA

contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 2240-9911

(21) 96506-0807

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

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

ENVIAR

2 de 20

APARTAMENTO À VENDA

Rua Fonseca Teles

São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA

R\$ 315.000,00

Simular Financiamento

QUARTOS

2

ÁREA ÚTIL (M²)

62

ÁREA TOTAL (M²)

62

VALOR DO M²

R\$ 5.081

CONDOMÍNIO

R\$ 300

IPTU

R\$ 113

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: carvalho16

Código oferta no site ZAP: IM113254725

Atualizado há 2 meses

06/01/2016

Apartamento em S Cristóvão, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA ENCAS TEMPERATURA

zap

INÍCIO > APARTAMENTOS PARA COMPRA > APARTAMENTOS À VENDA EM RIO DE JANEIRO > SÃO CRISTÓVÃO > APARTAMENTO IM11447175

VOLTAR PARA A BUSCA

contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 2303-1534

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

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

ENVIAR

2 de 20

APARTAMENTO À VENDA

Rua Chaves Faria

São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA

R\$ 380.000,00

Simular Financiamento

QUARTOS

2

ÁREA ÚTIL (M²)

64

ÁREA TOTAL (M²)

64

VALOR DO M²

R\$ 5.938

CONDOMÍNIO

R\$ 170

IPTU

R\$ 230

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no site ZAP: IM11447175

Atualizado hoje

Código oferta no site ZAP: IM11447175

Atualizado hoje

Código oferta no site ZAP: IM11447175

Atualizado hoje



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

08/01/2018
Apartamento em S Cristóvão, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

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

➤ INÍCIO > APARTAMENTOS PARA COMPRA > APARTAMENTOS À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > ZONA NORTE > SÃO CRISTÓVÃO > APARTAMENTO

MAT958409

1 VOLTAR PARA A BUSCA

xzap

contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 2204-7000
(21) 7722-6313

Nome
E-mail
DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

➤ Quer receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail?

ENVIAR

1 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua Escobar
São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 360.000,00
Simular Financiamento

2 77 77

QUARTOS ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 4.675 R\$ 190

VALOR DO M² CONDOMÍNIO

OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: 00604/2018

Código oferta no site ZAP: 00604/2018

Atualizado hoje

https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento-2-quartos-sao-cristovao-rj-00604103/?pagina=6

08/01/2018
Apartamento em S Cristóvão, Rio de Janeiro - ZAP IMÓVEIS

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

➤ INÍCIO > APARTAMENTOS PARA COMPRA > APARTAMENTOS À VENDA EM RIO DE JANEIRO, RJ > ZONA NORTE > SÃO CRISTÓVÃO > APARTAMENTO

MAT1529628

1 VOLTAR PARA A BUSCA

xzap

contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(21) 3179-0202
(21) 96465-2137

Nome
E-mail
DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel

➤ Quer receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail?

ENVIAR

8 de 10

APARTAMENTO À VENDA
Rua Frolick
São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ

VALOR DE VENDA
R\$ 310.000,00
Simular Financiamento

2 80 80 1

QUARTOS ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) ÁREA

R\$ 3.875 R\$ 350

VALOR DO M² CONDOMÍNIO

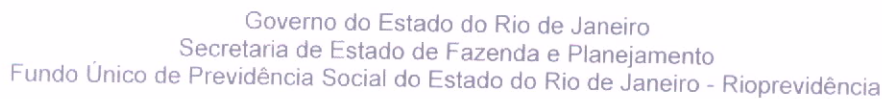
OUTRAS INFORMAÇÕES

Código oferta no anunciante: 00601/2018

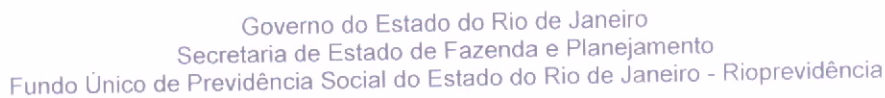
Código oferta no site ZAP: 00601/2018

Atualizado ontem

https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda/apartamento-2-quartos-sao-cristovao-rj-00601780/?pagina=6



Página 36 de 42



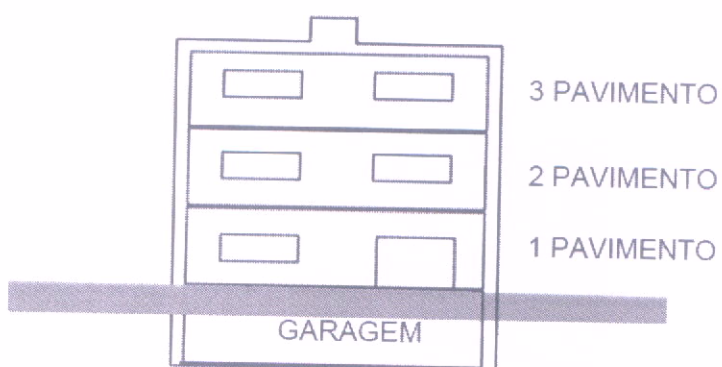
518



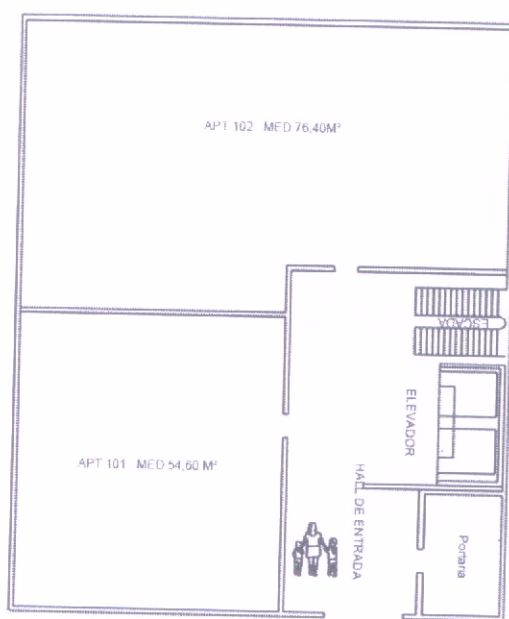
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ANEXO II

Croqui da edificação:



Croqui das áreas: hall de entrada, portaria, elevador, escada e apartamentos 101 e 102

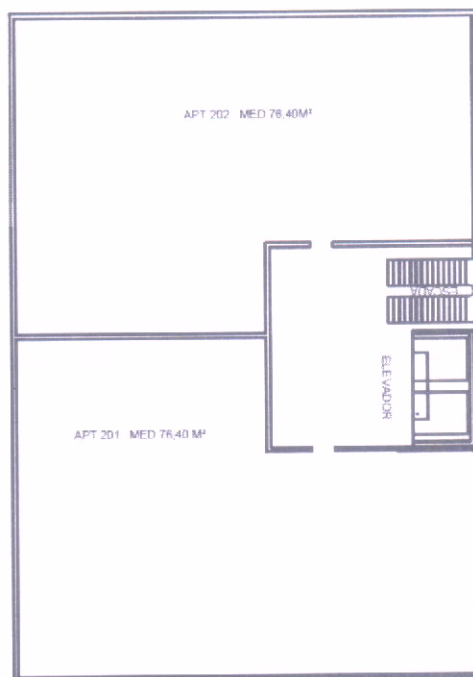


h



Governo do Estado do Rio de Janeiro
 Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
 Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Croqui apartamentos tipo:





Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ANEXO III



CUB 2006

CUSTOS UNITÁRIOS DA CONSTRUÇÃO (Lei nº 4.591/64)

Estes Custos Unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12721:2006, em cumprimento à Lei nº 4.591/64, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de Custos Unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006. Eles correspondem aos valores do metro quadrado da construção para os diversos padrões estabelecidos pela Norma, e devem ser utilizados para o preenchimento da documentação do Memorial de Incorporação a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis.

Valores em R\$/m² – Janeiro/2018				
PROJETOS	Padrão de acabamento	Projetos padrões	R\$/m²	% Mês
RESIDENCIAIS				
R1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R1-B	1.483,45	0,26
	Normal	R1-N	1.764,21	0,18
	Alto	R1-A	2.143,86	0,15
PP (Predio Popular)	Baixo	PP4-B	1.344,42	0,24
	Normal	PP4-N	1.655,81	0,14
R8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R8-B	1.276,41	0,23
	Normal	R8-N	1.436,17	0,14
	Alto	R8-A	1.707,63	0,14
R16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R16-N	1.389,76	0,13
	Alto	R16-A	1.811,45	0,09
PIS (Projeto de Interesse Social)	-	PIS	993,49	0,24
RPIQ (Residência Popular)	-	RPIQ	1.539,46	0,20
COMERCIAIS				
CAL8 (Comercial Andares Livres)	Normal	CAL8-N	1.663,11	0,08
	Alto	CAL8-A	1.774,31	0,09
CSL8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL8-N	1.425,05	0,11
	Alto	CSL8-A	1.540,89	0,12
CSL16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL16-N	1.893,92	0,11
	Alto	CSL16-A	2.045,37	0,11
GI (Galpão Industrial)	-	GI	801,66	0,09
CUB REPRESENTATIVO			1.436,17	0,14
CUB MATERIAIS			544,66	0,36
CUB MÃO DE OBRA (Encargos Sociais de 153,66%)*			836,03	0,00
CUB DESPESAS ADMINISTRATIVAS			52,01	0,00
CUB EQUIPAMENTOS			3,47	0,00

Os números 1, 4, 8 e 16 referem-se ao número de pavimentos dos projetos. As letras B, N e A referem-se aos padrões de acabamento da construção: Baixo, Normal ou Alto.

Na formação destes Custos Unitários Básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: a) fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebasamento de lençol freático; b) elevador(es); c) equipamentos e instalações, tais como fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefinação, ventilação, exaustão e outros; d) playground (quando não classificado como área construída); e) obras e serviços complementares, tais como urbanização, recreação (piscinas e campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; f) outros serviços; g) impostos, taxas e emolumentos cartoriais; h) projetos arquitetônicos, projetos estruturais, projetos de instalação e projetos especiais; i) remuneração do construtor; j) remuneração do incorporador.

Desta forma, os valores acima não podem ser considerados como preços e são somente como valores de referência.

* Percentual modificado em função de revisão de parâmetros.

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

ANEXO IV

05/01/2018

Preço médio dos imóveis tem queda nominal em 2017. - FipeZAP

fipezap



Preço médio dos imóveis tem queda nominal em 2017.

Índice FipeZap cai 0,53% em 2017; é a primeira vez que o indicador tem queda nominal em um ano completo.

Confira aqui
o relatório completo.

O Índice FipeZap – que acompanha o preço de venda de imóveis residenciais em 20 cidades brasileiras – registrou estabilidade em dezembro (+0,01%) e, assim, encerrou o ano de 2017 com queda nominal dos preços de 0,53% na comparação com o final de 2016.

Nos 10 anos de histórico do indicador, esta foi a primeira vez que os preços encerraram um ano em nível nominalmente menor do que o do ano anterior.

Considerando-se a inflação esperada* (IPCA/IBGE) de 2,78% para o ano de 2017, o Índice FipeZap aponta queda real de 3,23% no preço de venda de imóveis residenciais no ano passado.

Individualmente, 13 das 20 cidades pesquisadas apresentaram recuo nominal no preço de venda no último ano, com destaque para Rio de Janeiro (-4,45%), Niterói (-3,43%), Fortaleza (-3,35%) e o Distrito Federal (-2,27%).

Entre as demais cidades, as maiores variações foram observadas em Belo Horizonte (+4,47%) e Florianópolis (+4,34%) – as duas foram as únicas com aumentos acima da inflação.

Cabe ressaltar que, levando-se em conta a inflação, a queda real nos preços de 2017 foi menor do que a registrada em 2016.

Naquele ano, o índice FipeZap subiu 0,57% e o IPCA variou 8,20% – ou seja, a queda real foi de 5,38%, mais de dois pontos percentuais acima da queda real esperada para 2017 (+3,23%).

O valor médio de venda dos imóveis residenciais nas 20 cidades monitoradas encerrou o ano valendo R\$ 7.631/m².

Rio de Janeiro se manteve como a cidade com o m² mais caro do país (R\$ 9.811), seguida por São Paulo (R\$ 8.745) e Distrito Federal (R\$ 8.238).

Já as cidades com menor valor médio por m² foram Contagem (R\$ 3.521), Goiânia (R\$ 4.137) e Vila Velha (R\$ 4.638).

h



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

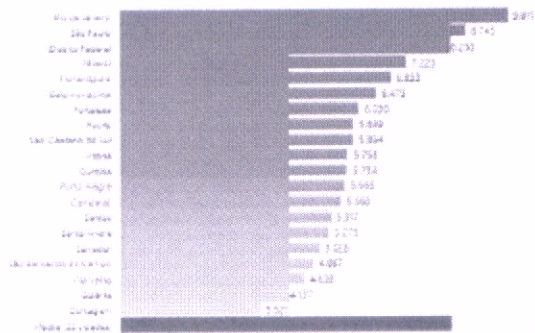
05/01/2018

Preço médio dos imóveis tem queda nominal em 2017, - FipeZAP

Preço médio anunciado

em R\$ mil em Dezembro/2017

fipezap



Fonte: FipeZap

TAGS: #índice residencial #FipeZapFipeZAP - Índice Residencial Venda, Pesquisas e relatórios - 4 de janeiro de 2018

u