

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. da solicitação : O.S. NR. 001/2018

Solicitante: RIOPREVIDÊNCIA
Interessado: Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - RIOPREVIDÊNCIA
Proprietário: Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - RIOPREVIDÊNCIA
Objetivo da avaliação: Definição do valor de mercado para venda e aluguel do imóvel

Endereço do Imóvel:

Logradouro: Senador Pompeu
Nº: 169
UF: RJ
Bairro: Centro
CEP: 20221-290
Cidade: Rio de Janeiro

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

Resultados da avaliação

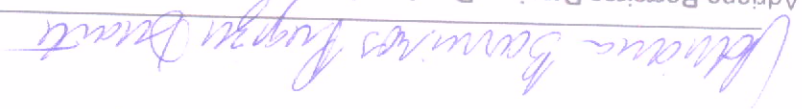
Valor de mercado para venda do imóvel:

R\$ 643.000,00 (Seiscentos e quarenta e três mil reais)Classificação quanto à liquidez: Baixa
Grau de Fundamentação do Laudo: I
Grau de Precisão do Laudo: III

Valor de mercado para aluguel do imóvel:

R\$ 4.050,00 (Quatro mil e cinquenta reais)Classificação quanto à liquidez: Baixa
Grau de Fundamentação do Laudo: II
Grau de Precisão do Laudo: III

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:



Adriana Barreiros Pregizer Duarte – Arquiteta – CPF: 074.353.887-00 CAU: A35489-9.

Rio de Janeiro, 09 de abril de 2018.

Rio de Janeiro, 09 de abril de 2018.

LAUDO DE AVALIAÇÃO**1. Solicitante**

RIOPREVIDÊNCIA

2. Interessado/Proprietário

Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - RIOPREVIDÊNCIA

3. Finalidade

Alienação de Bens.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para venda e locação.

5. Objeto da AvaliaçãoTipo do bem: Prédio ComercialEndereço: Senador Pompeu, nº 169 – CentroCidade: Rio de Janeiro UF: RJ CEP: 20221-290Área total de construção (m²): Aproximadamente 218 m²

O imóvel, de uso misto atualmente, está localizado ao lado da região Central da cidade do Rio de Janeiro, no bairro do Centro, é constituído de um pavimento térreo, no nível da via pública, e mais 01 pavimento. Externamente, apresenta um estado de conservação ruim.

Ocupante do imóvel: O imóvel está ocupado por um bar no térreo e, segundo a locatária do bar, o segundo pavimento é ocupado por moradias alugadas.

Tipo de ocupação: Mista. Comercial e residencial.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

- Partimos do pressuposto que a área total do terreno, nº 169 é de 124,58 m² conforme informações do RGI, adotado como parâmetro.
- Partimos do pressuposto que a área de construção é de aproximadamente 218 m², considerando os 02 níveis de ocupação e o PAL 12301.
- Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel, sendo adotada situação paradigma para o cálculo do valor, com base na documentação fornecida.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 15/03/2018 às 11:50 h. A sra. Aurea, locatária do bar, não permitiu

fotografar o imóvel, apenas inspecionar visualmente as instalações no terreno.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

A região em que se encontra o imóvel avaliando é localizada no centro do Rio de Janeiro, em uma área de valorização comercial e possui ocupação tanto comercial como residencial. Fica localizada também na área de influência do Porto Maravilha, que recentemente sofreu um processo de revitalização. A região recebeu investimento do poder público, com novas edificações comerciais de grande porte e a implantação do VLT (Veículo Leve sobre trilhos), por exemplo.

A área apresenta grande fluxo de pessoas e intenso tráfego, além da proximidade da Central do Brasil com acesso à trens e metrô.

Um desvalorizante do local é a proximidade do morro da Providência.

O padrão construtivo da região é normal com construções variadas com comércio local e relativamente atrativo.

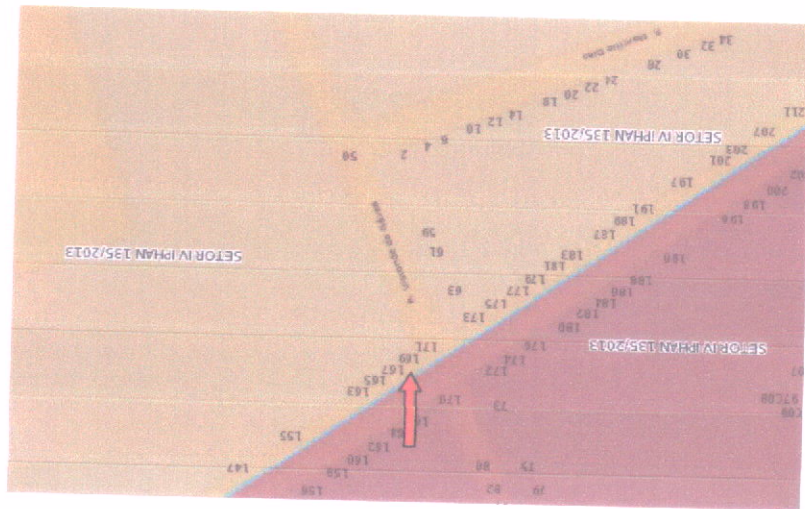
7.1.2) Serviços/Infraestrutura

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

O imóvel avaliando é uma edificação composta por 02 pavimentos.

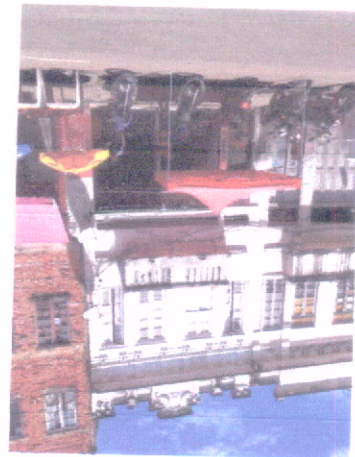
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Foi possível apenas verificar o pavimento térreo, ocupado por um bar, mas não foi permitido fotografar o local. O pavimento superior encontrava-se fechado e não havia ninguém no local no momento da vistoria para verificar o estado de conservação e sua distribuição interna, assim como a sua utilização. Dessa forma foi adotada situação paradigma para o cálculo de valor do imóvel.



8. Fotos do Avaliando e entorno



Vista da rua Senador Pompeu em ambos os sentidos.



Vista da fachada do avaliando.



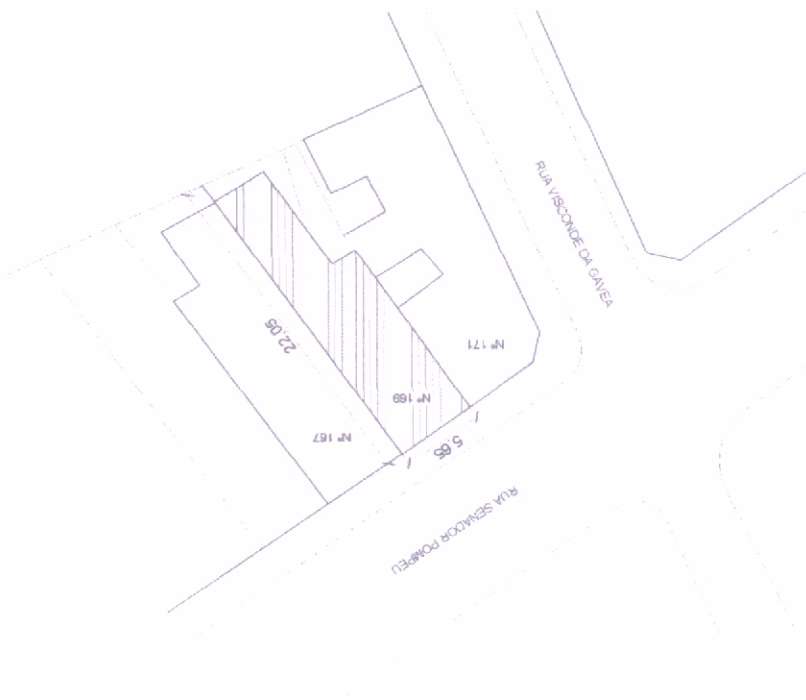
Vista do entorno do avaliando. Rua Visconde da Gávea



An aerial photograph of a city street intersection. The street is labeled 'R. Visc. da Gama' and 'R. Sen. Pompeu'. A red star is placed on the street, indicating a specific location. Other labels include 'Belitmo', 'Belo e Agua, Ar Gilio', 'Império dos Bócos e Bebidas', 'Hotel Estrada de Ferro', 'Bebidas', 'IHG Artes Gráficas e Fotolitos', and 'Facies'. The image shows buildings, trees, and a road with a yellow traffic light.

Coordenadas geográficas aproximadas do avaliando:
Latitude: - 22°54'5.34" S
Longitude: - 43°11'21.70" W

10. Croqui de situação atual do imóvel – Sem escala



Croqui sem escala com base no PAL 12301

11. Legislação

O imóvel em análise localiza-se na II RA - Região Administrativa do Município do Rio de Janeiro.

- Macrozona de Ocupação Controlada conforme o Plano Diretor – Lei Complementar 111/2011.
- Área de Proteção Ambiental - II RA - Centro
- Índice de aproveitamento do terreno (IAT) de 15 conforme Lei Complementar 111/2011 e LC 101/2009.
- Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 – ZPPA 1 - Decreto nº 35507de 2012.

LEI Nº 971, DE 4 DE MAIO DE 1987

INSTITUI A ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (APA) COMPOSTA PELOS LOGRADOUROS QUE MENCIONA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º – Fica instituída a Área de Proteção Ambiental (APA) delimitada no Anexo I, constituída por logradouros dos bairros de Santo Cristo, Saúde, Gamboa e Centro, na I e II Regiões Administrativas.

Art. 2º – A Área de Proteção Ambiental referida no Art. 1º será constituída pelas

Subáreas de Preservação Ambiental A, B, C e D, delimitadas no Anexo

II. Parágrafo Único – Nas Subáreas ora definidas, as licenças para obras e edificações, assim como para remembramentos e parcelamentos de lotes ou terrenos, serão concedidas pelos órgãos competentes do Município após prévia aprovação... vetado do Departamento Geral de Cultura da Secretaria Municipal de... vetado Cultura.

Decreto n.º 7351 de 14 de janeiro de 1988

Regulamenta a Lei n.º 971, de 4 de maio de 1987, que instituiu a Área de Proteção Ambiental (APA) em parte dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro.

Decreto:

Art. 1.º - Fica instituída a Área de Proteção Ambiental (APA) delimitada no Anexo I deste decreto, constituída por logradouros dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro, na I e na II Região Administrativa.

Art. 2.º - A área definida no artigo anterior fica dividida nas seguintes zonas: Área Central 1 (AC-1), Área Central 2 (AC-2), Zona Residencial 3 (ZR-3) e Zona Residencial 5 (ZR-5), de acordo com a delimitação constante do Anexo 2 deste decreto.

Art. 4.º - O uso residencial será adequado em toda a área.

Art. 5.º - Os usos comerciais, de serviços e industriais serão adequados conforme a zona onde se localizem, na forma do Anexo 4 deste decreto.

Art. 9.º - Os desmembramentos de lotes serão permitidos em toda a área, obedecendo as seguintes condições:
I - na Zona Residencial 3 (ZR-3), na Área Central 1 (AC-1), na Área Central 2 (AC-2) e nos Centros de Bairro 1A e 1B (CB-1A e CB-1B), os lotes resultantes deverão ter área mínima de ... 225,00m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 9,00m nove metros;

Art. 10 - Não será exigido o afastamento frontal das edificações afastadas ou não das divisas.

Art. 13 - Para efeito de definição da altura das edificações a área fica dividida em 5 (cinco) setores, delimitados no Anexo 7 deste decreto, da seguinte forma:

Setor 1 - altura máxima: 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

Setor 2 - altura máxima: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

Setor 3 - altura máxima: 11,00m (onze metros);

Setor 4 - altura máxima: 17,00m (dezessete metros);

Setor 5 - altura fixada por portaria da Subsecretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), com exceção da quadra formada pelas ruas Senador Pompeu, Visconde da Gávea e Marcílio Dias e pela Praça Cristiano Ottoni, onde a altura total será a fixada para o Setor 3.

§ 1.º - A altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação.

Art. 14 - As taxas de ocupação máximas permitidas nos lotes serão as seguintes:

- Área Central 1 (AC-1).....100%

Art. 37 - Em caso de demolição não licenciada ou de sinistro poderá o órgão mencionado no

artigo anterior estabelecer a obrigatoriedade de reconstrução da edificação, mantidas as suas características originais.

Art. 38 - As condições de uso e ocupação que não estiverem expressamente reguladas por este decreto deverão obedecer ao disposto no Regulamento de Zoneamento aprovado pelo Decreto n.º 322, de 3 de março de 1976, e nos Regulamentos aprovados pelo Decreto "E" n.º 3800, de 20 de abril de 1970

ANEXO 2

Delimitação da Área Central 1 (AC-1)

Área limitada pela Rua Senador Pompeu (excluída) entre a Rua Camerino e a Rua da Conceição, por esta (excluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Rua dos Andradas, daí (incluída) até a Rua do Acre, Rua dos Andradas, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Teófilo Otoni, por esta (incluído apenas o lado par) até a Rua da Conceição, por esta (incluída) até a Avenida Marechal Floriano, por esta (incluída) até a Praça Cristiano Otoni, por esta (incluída) até a Rua Marçílio Dias, por esta (incluída) até a Rua Senador Pompeu, por esta (incluída) até a Rua Alfredo Dolabela Portela, por esta (incluída) até a Rua Bento Ribeiro, por esta (incluída) até o Túnel João Ricardo, seguindo por uma linha reta acompanhando o mesmo até o ponto de cota 33,5m, a partir daí pela Ladeira do Faria, por esta (excluída) até a Rua Visconde da Gávea, por esta (incluída) até a Rua Costa Ferreira, por esta (incluído apenas o lado ímpar) até a Rua Barão de São Félix, por esta (incluída) até a Praça dos Estivadores, por esta (incluída) até a Rua Camerino, por esta (incluída) até o ponto de partida.//

ANEXO 7

SETOR 3 – 11,00m (onze metros)

- Rua Senador Pompeu, trecho entre a Rua da América e a Rua Alfredo Dolabela Portela e trecho entre a Rua Bento Ribeiro e a Rua Visconde da Gávea

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS PRESERVADOS POR SUBÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

SUBÁREA A – MORRO DA CONCEIÇÃO

34 – Rua Senador Pompeu (parte) 20, 20-A, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 40, 42, 46 a 58, 62, 64, 66, 76, 78, 80, 82, 84,
86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 102, 104, 106, 108, 112 e 114.
5, 7, 7-A, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 59, 65, 67, 75, 77, 79, 131,
133, 147, 161, 163, 165, 167, 169, 173, 175, 177, 181, 183, 189, 201, 205, 209, 211,
213, 219, 225, 229/231, 233 e 235.

LC 101/2009

LEI COMPLEMENTAR n.º 101, de 23 de novembro de 2009

Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DO OBJETO, DA CRIAÇÃO E DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO DAREGIÃO DO PORTO DO RIO

Art. 1.º Esta Lei Complementar institui a Operação Urbana Consorciada - OUC da região do Porto do Rio de Janeiro, na Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU criada nesta Lei Complementar, que compreende um conjunto de intervenções coordenadas pelo Município e demais entidades da Administração Pública Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de parte das Regiões Administrativas I, II, III e VII, em consonância com os princípios e diretrizes da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro.

Parágrafo único.

O término da Operação Urbana Consorciada ocorrerá quando estiverem concluídas todas as intervenções previstas no programa básico de ocupação da área, em prazo que não ultrapassará o período de trinta anos contados da publicação desta Lei Complementar.

Art. 2.º A Operação Urbana Consorciada tem por finalidade promover a reestruturação urbana da AEIU, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.

Art. 3.º Fica instituída a Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU da região do Porto, cujos limites encontram-se mapeados e descritos nos Anexos I e I-A desta Lei Complementar.

VII – reestruturação da área portuária e de sua zona de influência, como extensão do Centro, mediante a instituição de Operação Urbana Consorciada abrangendo parte da I, da II, da III e da VII Regiões Administrativas;

.....(NR).....

CAPÍTULO V

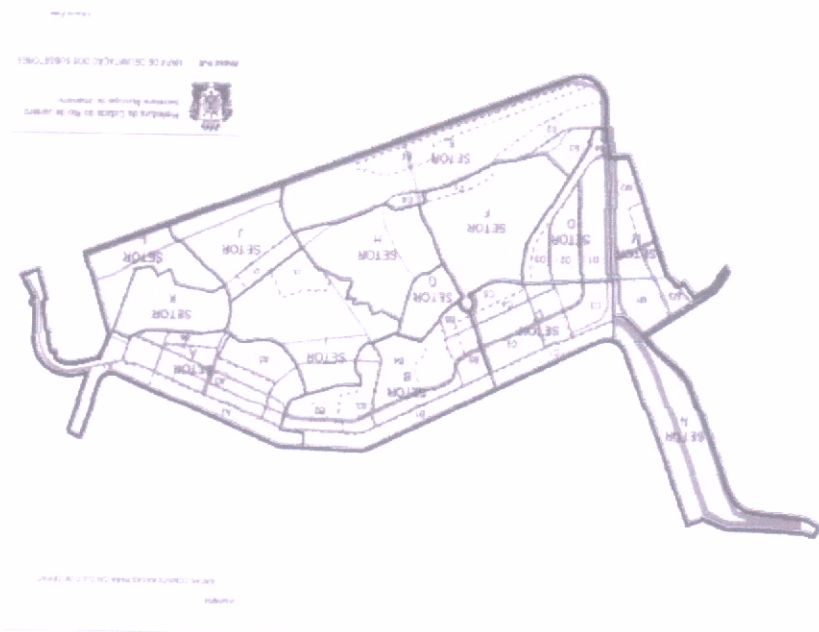
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 43. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, ficam excluídas das Áreas de Especial Interesse Urbanístico –AEIU citadas nos incisos deste artigo os trechos nas contidos, ora incluídos na AEIU criada por Lei Complementar II - área situada no bairro do Centro, II RA - Centro, contida na AEIU - Centro criada pelo Decreto n.º 12.409, 9 de novembro de 1993.

ANEXO IV

DELIMITAÇÃO DOS SETORES

Sector J: Do entroncamento da Rua Bento Ribeiro com a Rua Barão de São Félix; seguindo pelo eixo desta até a Rua Camerino; pelo eixo desta até a Av. Passos; pelo eixo desta até a Av. Presidente Vargas; pelo eixo desta até a Rua Bento Ribeiro; incluídas as Praças Cristiano Ottoni e Duque de Caxias; pelo eixo desta até o ponto de partida.



Lei Complementar 111/2011

Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências.

Seção I - Das Macrozonas de Ocupação. Art. 32. As Macrozonas de Ocupação são: I - Macrozona de Ocupação Controlada, onde o adensamento populacional, a intensidade construtiva serão limitados, a renovação urbana se dará preferencialmente pela reconstrução ou pela reconversão de edificações existentes e o crescimento das atividades de comércio e serviços em locais onde a infraestrutura seja suficiente, respeitadas as áreas predominantemente residenciais;

ANEXO I

Macrozonas Regiões de Planejamento Regiões Administrativas

AP 1.1 Centro

II - Centro

XXI - Ilha de Paqueta

XXIII - Santa Teresa

ANEXO IV

ÁREAS SUJEITAS À INTERVENÇÃO DO PODER PÚBLICO

MACROZONAS DE OCUPAÇÃO	MACROZONA CONTROLADA
ÁREAS E BAIRROS PRIORITÁRIOS PARA PLANOS, PROJETOS, OBRAS OU REGIME URBANÍSTICO ESPECÍFICO	Bairros: Santa Teresa, Alto da Boa Vista, Ilha de Paqueta e Centro; Áreas sob influência da implantação do metrô; Áreas-objeto e sob influência da implantação de equipamentos para a Copa do Mundo 2014 e os Jogos Olímpicos Rio 2016; Favelas declaradas Áreas de Especial Interesse Social; Áreas sujeitas à proteção ambiental.

- Zona: Área Central 1 (AC-1) conforme Decreto nº 322 de 1976 e Lei nº 7351 de 1988.

Decreto nº 35507, de 27 de abril de 2012

Dispõe sobre a criação da zona de preservação paisagística e ambiental – ZPPA 1 da cidade do rio de janeiro para valorização da paisagem urbana e de ordenamento da exibição de publicidade.

Art. 1º Fica criada a Zona de Preservação Paisagística e Ambiental - ZPPA-1 da Cidade do Rio de Janeiro para valorização da paisagem urbana e de ordenamento da exibição de publicidade que se revele ao público, valendo-se a qualquer título de locais ou de imóveis, públicos ou particulares.

§ 1º A ZPPA-1 é delimitada pela área de abrangência da I, II, IV, V e VI Regiões Administrativas;

PORTARIA Nº 135 DE 13 MARÇO DE 2013

Dispõe sobre a delimitação e diretrizes para a área de entorno da Estação D. Pedro II, Palácio Itamaraty, Prédio da Light, Prédio onde funciona o Colégio Pedro II, Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Jardim e Morro do Valongo, Casa na Ladeira do Valongo nº 21, Igreja de São Francisco da Prainha, Fortaleza da Conceição, Palácio Episcopal, Igreja de Santa Rita, Casa na Rua Mayrink Veiga nº 9, Prédio da Antiga Caixa de Amortização, Prédio da Cia Docas de Santos, situados no Morro da Conceição e arredores, bens objeto de tombamento federal promovido pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Determinar as especificações a serem observadas para quaisquer construções, inclusive reformas e acréscimos, na área de entorno DEFINIDA NO ART. 2º desta

Portaria.

Art. 2º Delimitar a área de entorno dos bens tombados: Rua de Santana, definindo o ponto E12, deste travessa em linha reta até encontrar o eixo das Ruas da América, Rua Rego Barros e Senador Pompeu, definindo o ponto E13, segue pelo eixo da Rua Senador Pompeu até o encontro com o eixo da Travessa da Felicidade, definindo o ponto E14,...

IV - SETOR IV: compreende os seguintes trechos de logradouros: ... Rua Senador Pompeu, ambos os lados, com exceção do nº 99 a 119;...

12. Diagnóstico do Mercado

Especificamente para venda de imóveis no entorno do avaliando, o mercado apresenta um número de ofertas definido como médio para uma demanda estimada atualmente como média baixa, tendo em vista a tendência de retração do mercado. Para aluguéis comerciais na região, o mercado apresentou ofertas similares em quantidade média baixa e estima-se que seja uma demanda também média baixa. A quantidade de ofertas de bens similares é média no bairro e entendemos que o imóvel possui uma absorção baixa, considerando situação paradigma para imóvel em estado de conservação ruim. O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares à maior parte dos imóveis selecionadas na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliado, este é classificado como de LIQUIDEZ BAIXA.

13. Metodologia para venda

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Dos diversos métodos de avaliação existentes, aquele que mais se adequa à situação do imóvel em análise e que indica o real valor potencial do imóvel, é o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear/inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "REGRE 6 Beta".

14. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados para venda

Período de pesquisa: de 21/03/2018 E 29/03/2018

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado dos imóveis comerciais por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 25 (vinte e cinco) elementos coletados e 13 (treze) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e três variáveis independentes: ÁREA, DEP E VC 2018.

12

Número de Dados de mercado utilizados:

Imóveis comerciais: 13 elementos efetivamente utilizados.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se a seguir:

REG – Variável informativa que expressa o número de registro dos dados da amostra;
 ENDEREÇO - Variável informativa que expressa o endereço completo de cada dado;
 BAIRRO - Variável informativa que expressa o bairro em que se localiza cada dado;
 VALOR – Variável quantitativa que expressa o valor informado para venda do imóvel em reais;

EVENTO - Variável informativa que expressa textualmente se o valor informado é de oferta ou venda;

ÁREA – Variável quantitativa que expressa a área construída do imóvel em metros quadrados;

TERRENO - Variável quantitativa que expressa a área do terreno em metros quadrados;

FRENTE – Variável quantitativa que expressa a dimensão da fachada de cada dado em metros;

ESTADO – Variável quantitativa expressa em códigos alocados que informa o estado de conservação do imóvel, considerando 1 para imóveis em estado de conservação ruim, 2 para regular e 3 para bom;

DEP - Variável quantitativa expressa em códigos alocados que informa a depreciação atribuída ao imóvel com base no critério de Ross-Heidecke, considerando 0,70 para imóveis em estado de conservação ruim, 0,95 para regular e 1,00 para imóveis em bom estado de conservação (conforme critérios abaixo):

Tabela II-Livro Abunahman- Curso Básico de Eng. Legal e de Aval. - Pg. 55	
Critério de Heidecke	
Estado 1,0 – Novo	0,00%
Estado 1,5 – Entre novo e regular	0,32%
Estado 2,0 – Regular	2,52%
Estado 2,5 – Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3,0 – Reparos simples	18,10%
Estado 3,5 – Entre rep. simples e importantes	33,20%
Estado 4,0 – Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5 – Entre rep. importantes e s/valor	75,20%
Estado 5,0 – Sem valor	100,00%

ÍNDICE ATRIBUÍDO PARA ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
Estado 1,0 – Novo	1,00
Estado 1,5 – Entre novo e regular	1,00
Estado 2,0 – Regular	0,95
Estado 2,5 – Entre regular e reparos simples	*0,90
Estado 3,0 – Reparos simples	*0,80
Estado 3,5 – Entre rep. simples e importantes	0,70
Estado 4,0 – Reparos importantes	*0,60
Estado 4,5 – Entre rep. importantes e s/valor	*0,50
Estado 5,0 – Sem valor	*0,00

* Não foram identificados elementos nessas condições de enquadramento.

PAV - Variável informativa que expressa o número de pavimentos que o prédio de cada dado da amostra possui;

VU - Variável quantitativa, utilizada como variável dependente, que expressa o quociente da variável valor, dividida pela variável área, expressa em reais por metro quadrado - Valor Unitário;

VC 2018 - Variável Proxy que expressa o Índice de localização para imóveis comerciais retirado do site da Prefeitura do Rio de Janeiro do ano de 2018 (VIJ);

SITE - Variável informativa que expressa o nome site em que foram pesquisados cada elemento da mostra;

CÓD - Variável informativa que expressa o código da imobiliária para cada elemento da mostra;

CONATO - Variável informativa que expressa o nome e telefones de contato para cada elemento da amostra;

DATA - Variável informativa que expressa a data em que cada elemento da mostra foi coletado;

15. Memória de Cálculo para venda:

15.1. Pesquisa de Modelo

REGRE 6 Beta

31/03/2018 17:42:16

Projeto	Arquivo	Data de criação	Última Atualização
VENDA CENTRO R. SENADOR POMPEU 169	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. SEN. POMPEU, 169\GALCULOS\IVENDA\IVENDA CENTRO R. SENADOR POMPEU 169.rgs"	31/03/2018 16:27:47	31/03/2018 17:26:26

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 1 - Pesq. de modelo 20

Comentário:

Tabela usada: Tabela 1

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	VU,ÁREA,1/DEP,VC 2018	0,84691	0,623009	7,6103
2	VU,ÁREA,ln(DEP),VC 2018	0,845875	0,620673	7,545
3	VU,ÁREA,DEP,VC 2018	0,844723	0,618075	7,4733
4	VU,ln(ÁREA),1/DEP,VC 2018	0,825305	0,574837	6,4082
5	VU,ln(ÁREA),ln(DEP),VC 2018	0,82412	0,572233	6,3509
6	VU,ÁREA,1/DEP,ln(VC 2018)	0,82405	0,572079	6,3475
7	VU,ln(ÁREA),DEP,VC 2018	0,822815	0,569367	6,2887
8	VU,ÁREA,ln(DEP),ln(VC 2018)	0,822745	0,569212	6,2853
9	VU,ÁREA,DEP,ln(VC 2018)	0,821297	0,566038	6,2174

■ Estatísticas da pesquisa

■ Parâmetros da pesquisa

Modelos pesquisados	27
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	27

■ Variáveis pesquisadas

Número de variáveis pesquisadas	4 até 4
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VALOR	Excluída	Automático	-1	1	1
ÁREA	Variável	Automático	-1	1	1
TERRENO	Excluída	Automático	-1	1	1
FRENTE	Excluída	Automático	-1	1	1
ESTADO	Excluída	Automático	-1	1	1
DEP	Variável	Automático	-1	1	1
VU	Dependente	Direto	1	1	1
VC 2018	Variável	Automático	-1	1	1

15.2. Análise do Modelo

REGRE 6 Beta

31/03/2018 17:42:40

Projeto	VENDA CENTRO R. SENADOR POMPEU 169
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\PREVIA\VALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. SEN. POMPEU, 169\CALCULOS\VENDA\VENDA CENTRO R. SENADOR POMPEU 169.rgs"
Data de criação	31/03/2018 16:27:47
Última Atualização	31/03/2018 17:26:26

Análise de Modelo / Tabela 1 - Regressão 20

■ Modelo pesquisado

$VU = 3.889,65 - 4,3279 * \text{ÁREA} - 986,76 * 1/DEP + 0,905965 * VC \text{ 2018}$
 Tabela usada: Tabela 1 (13 registros selecionados)
 Erro padrão da regressão: 520,69
 $R^2: 0,717257$
 $R^2 \text{ Ajustado: } 0,623009$
 $C.V.: 0,162829$
 Coeficiente de correlação: 0,84691

■ Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em VU]

Variável	Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	3,889,65	1,193,67	3,2586
ÁREA	B1 =	-4,3279	1,8596	-2,3273
1/DEP	B2 =	-986,76	733,07	-1,3461
VC 2018	B3 =	0,905965	0,246754	3,6715
				0,005142

Análise de variância no modelo

Natureza da Soma dos	Graus de	Média dos	Valor
Variação	quadrados	liberdade	quadrados
Regressão	6,190E+006	3	2,063E+006
Resíduos	2,440E+006	9	271,119,07
TOTAL	8,630E+006	12	

Significância do F observado: 0,007705

Sumário estatístico das variáveis no modelo

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
VU	3,197,79	848,04	1,527,78	4,280,82	2,753,04
ÁREA	291,23	81,299	117	385	268
1/DEP	1,2429	0,209548	1	1,4286	0,428571
VC 2018	1,981,32	621,61	1,132,20	3,010,99	1,878,79

"Matriz" de Correlações

Varáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
VU x ÁREA	-0,396235	-1,2947	0,228594
VU x 1/DEP	-0,399937	-1,3091	0,223973
VU x VC 2018	0,685681	2,826	0,019847
ÁREA x 1/DEP	0,07893	0,237532	0,817563
ÁREA x VC 2018	0,05709	0,171549	0,867587
1/DEP x VC 2018	-0,185766	-0,567169	0,584467

Resíduos da regressão

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	% Resíduo	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
2	1,527,78	2,248,62	-720,85	32,06%	-1,3844	0,238197	0,196659
3	3,560	3,096,48	463,52	14,97%	0,890204	0,170368	0,049039
6	3,177,27	2,924,55	252,72	8,64%	0,485354	0,389115	0,061407
8	4,280,82	4,315,07	-34,2434	0,79%	-0,065765	0,336757	0,000828
10	3,000	3,421,86	-421,86	12,33%	-0,810184	0,199818	0,051211
11	3,809,52	3,186,13	623,39	19,57%	1,1972	0,168402	0,087262
12	4,166,67	3,649,81	516,86	14,16%	0,992641	0,463161	0,395886
13	2,545,45	2,804,93	-259,47	9,25%	-0,498324	0,362342	0,055323
16	1,856,76	2,032,92	-176,16	8,67%	-0,338315	0,308849	0,018501
17	3,136,53	2,491,68	644,86	25,88%	1,2385	0,220588	0,139236
21	2,941,18	3,350,94	-409,77	12,23%	-0,786965	0,254497	0,070898
24	4,102,56	4,412,80	-310,24	7,03%	-0,595825	0,551063	0,242666
25	3,466,67	3,635,44	-168,77	4,64%	-0,324125	0,33684	0,020116

- Coeficiente de alavançagem crítico: 1,5385
Distância de Cook crítica: 0,502687
- Os resíduos percentuais estão calculados em relação ao Y Estimado.
- Obtenção dos Coeficientes da Regressão

$$\begin{bmatrix} 13 & 3.786 & 16,1579 & 25,757,18 \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \dots & 20,6098 & 31,723,62 \\ \dots & 1,182E+006 & 4,721,81 & 7,536E+006 \end{bmatrix} [X] = \begin{bmatrix} 3.889,65 & -4,3279 & -986,76 & 0,905965 \\ \dots & \dots & \dots & \dots \\ \dots & 0,000013 & -0,000459 & -1,240E-007 \\ \dots & 1,9821 & 0,000128 & \dots \\ \dots & 2,246E-007 & \dots & \dots \end{bmatrix} \ln[X] \begin{bmatrix} 41,571,22 & 1,178E+007 & 50,816,65 & 8,670E+007 \end{bmatrix} [Y]$$

15.3. Cálculo de VU

REGRE 6 Beta

31/03/2018 17:43:16

Projeto	VENDA CENTRO R. SENADOR POMPEU 169
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\REVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. SEN. POMPEU, 169\CÁLCULOS\VENDA CENTRO R. SENADOR POMPEU 169.rgs"
Data de criação	31/03/2018 16:27:47
Última Atualização	31/03/2018 17:26:26

Cálculo de Y estimado

- Parâmetros de cálculo

Esperança: MEDIANA

Intervalo de confiança do Modelo

- Modelo pesquisado

$$VU = 3.889,65 - 4,3279 * \text{AREA} - 986,76 * 1/DEP + 0,905965 * VC \text{ 2018}$$

Tabela usada: Tabela 1 (13 registros selecionados)

- Cálculo de Y Entrada Manual

Varíável	Valor apresentado
AREA	218
DEP	0,70
VC 2018	1.560,23

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VU =		2.950,03	2.594,94
Amplitude percentual		-12,04%	3.305,11
			12,04%

*Valor T-Student (80%)=1,3968

$$VU = 2.950,03 * 218 \text{ m}^2 = 643.106,54$$

$$\text{Valor de venda} = \text{R\$ } 643.000,00$$

15.4. Estatística Descritiva e Gráficos

REGRE 6 Beta

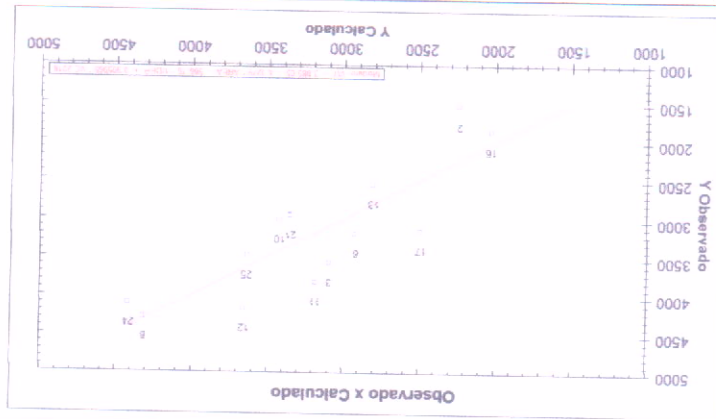
31/03/2018 17:44:01

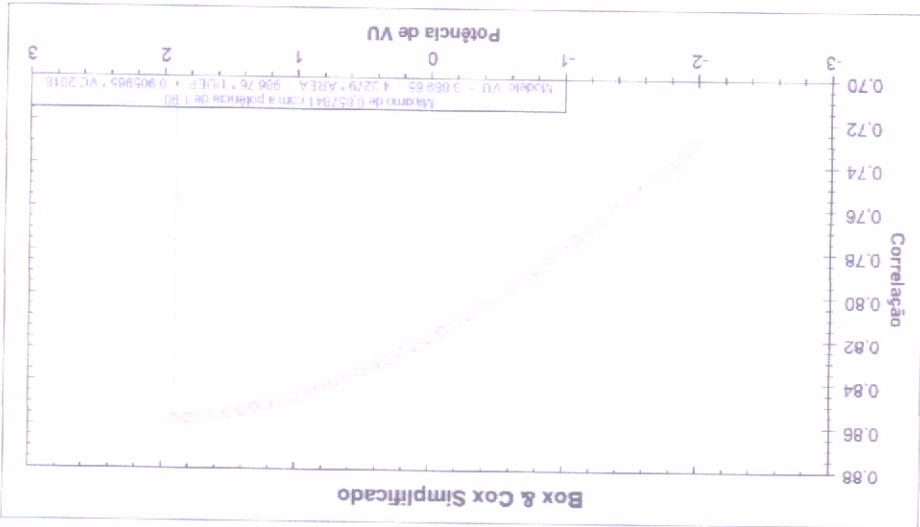
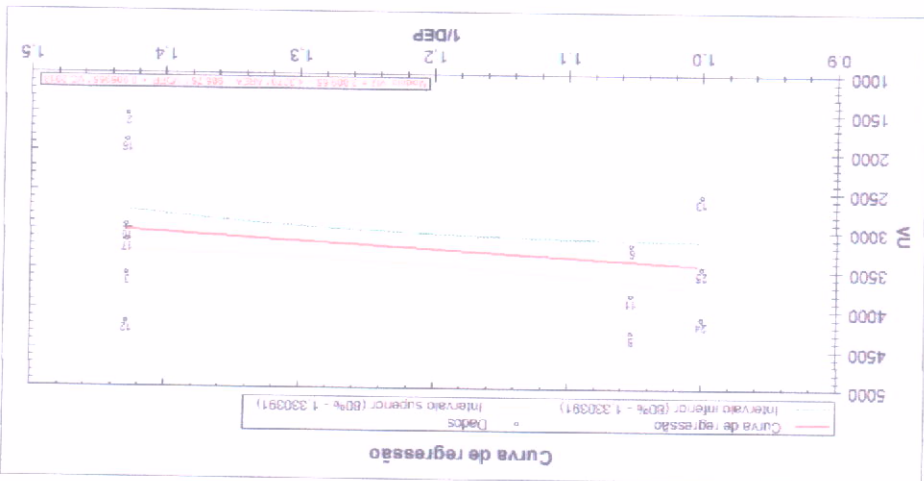
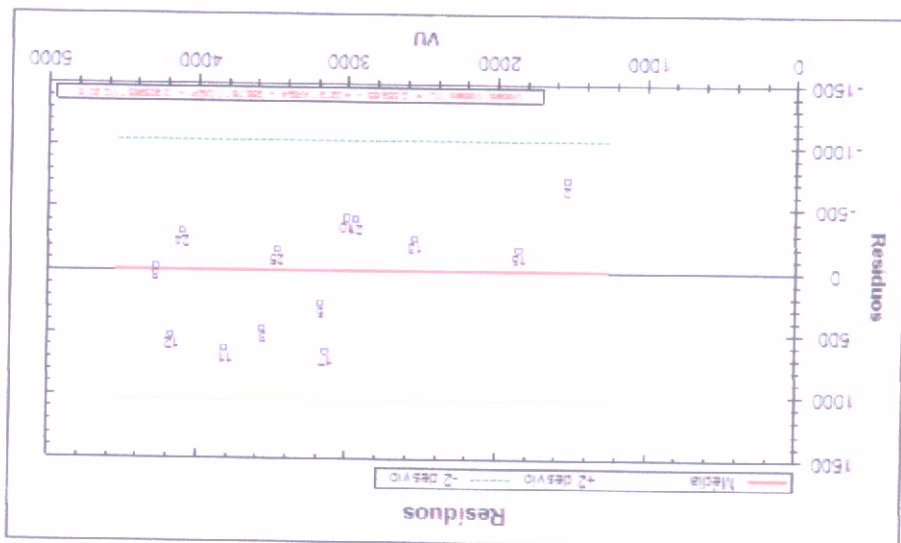
Projeto	VENDA CENTRO R. SENADOR POMPEU 169
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\PROJETO\PREVIA\ALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. SEN. POMPEU, 169\CALCULOS\VENDA\VENDA CENTRO R. SENADOR POMPEU 169.rg5"
Data de criação	31/03/2018 16:27:47
Última Atualização	31/03/2018 17:26:26

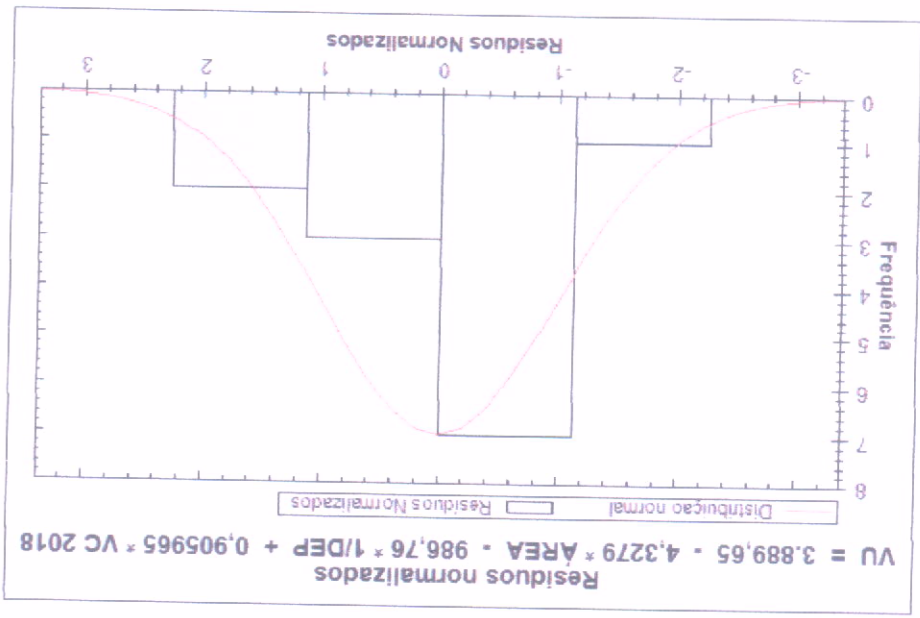
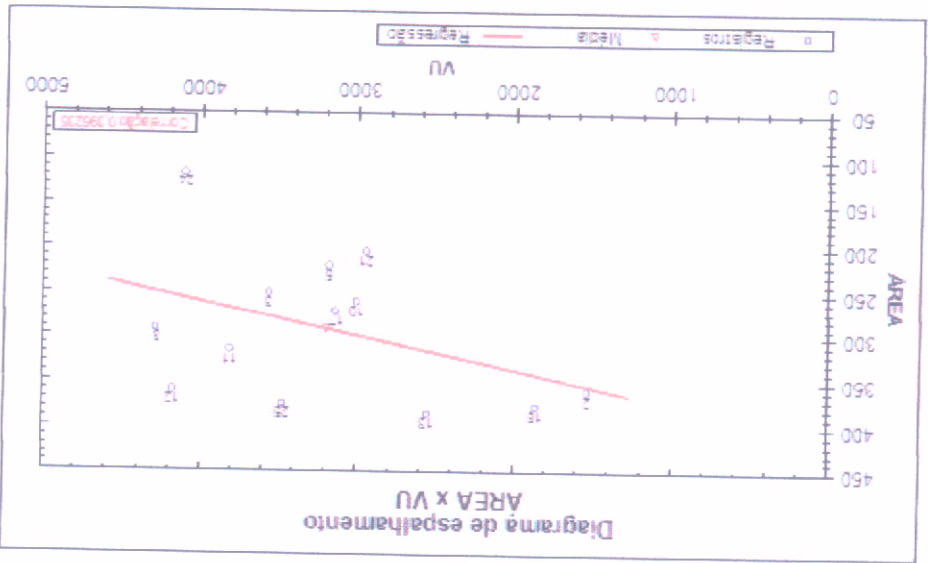
Estatísticas descritivas

▪ Tabela 1 (26 registros)

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VALOR	NaN (Não é um número)	825.000	300.000	300.000	3.980E+006	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
ÁREA	268,35	270,50	360	117	385	82,7966	47.524
TERRENO	151,60	122	124	55	516	101,24	15.520,18
FRENTE	5,695	5,475	6	3,20	12	1,8999	31,9225
ESTADO	1,8077	2	1	1	3	0,800961	1
DEP	0,855769	0,95	0,70	0,70	1	0,137351	0,49
LOCAL	0,384615	0	0	0	1	0,496139	0
VU	NaN (Não é um número)	3.344,44	1.829,27	1.333,33	13.043,48	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
VC 2018	2.037,49	1.935,88	2.599,99	1.132,20	3.010,99	572,01	2,434E+006







16. Especificação da Avaliação

Graus de Fundamentação				Item	Caracterização do imóvel avaliando	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3 Identificação dos dados de mercado	4 Extrapolação	5 Nível de significância, o somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	6 Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula	Total pontuação atingida	Grau de Fundamentação do Laudo
I	II	III										
(1 ponto)	(2 pontos)	(3 pontos)		1								
				2								
				3								
				4								
				5								
				6								

Embora tenham sido selecionados 25 dados para o cálculo do valor de venda do imóvel, foram utilizados 13 dados com 3 variáveis independentes que enquadraram o cálculo de valor de mercado nos índices recomendados pela NBR 14653-2, resultando dessa forma no grau de fundamentação I, conforme indicado acima no item 2 da Tabela 1.

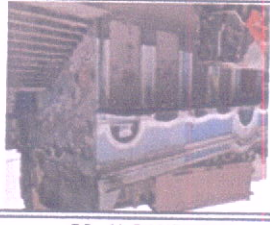
Descrição	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		
	III	II	I
Graus de precisão	X		

17. Dados de Mercado Pesquisados e Utilizados para venda (Os dados destacados em amarelo não foram utilizados no modelo)

ELEMENTO Nº 04			
Data:	21/03/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 2.000.000,00	Cód.:	L00072
Tel/e-mail:	2263-1105	Fonte:	EDUARDO
Endereço:	R. DO ACRE, 44		
Bairro:	CENTRO		
Área (m²):	315,00	Nº pavimentos:	3
Localização (VC):	2.751.0000	Estado do imóvel:	BOM
		Frete (m):	5,00

ELEMENTO Nº 03			
Data:	21/03/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 890.000,00	Cód.:	SCV4209
Tel/e-mail:	2272-4400	Fonte:	DANIEL
Endereço:	R. FREI CANECA, 3		
Bairro:	CENTRO		
Área (m²):	250,00	Nº pavimentos:	2
Localização (VC):	1.874.7500	Estado do imóvel:	RUIM
		Frete (m):	7,00
ELEMENTO Nº 02			
Data:	21/03/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 550.000,00	Cód.:	LojFrcanec
Tel/e-mail:	98129-1000	Fonte:	LEONARDO
Endereço:	R. FREI CANECA, 444		
Bairro:	CENTRO		
Área (m²):	360,00	Nº pavimentos:	3
Localização (VC):	1.464.3700	Estado do imóvel:	REG R
		Frete (m):	7,50
ELEMENTO Nº 01			
Data:	22/03/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 300.000,00	Cód.:	004
Tel/e-mail:	98114-5727	Fonte:	ADRIANO
Endereço:	R. LEANDRO MARTINS, 8		
Bairro:	CENTRO		
Área (m²):	164,00	Nº pavimentos:	2
Localização (VC):	1.935.8800	Estado do imóvel:	RUIM
		Frete (m):	3,77

ELEMENTO Nº 05		
Data:	22/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 3.000.000,00	Cód.: 4838-002
Tel/e-mail:	2252-0322	Fonte: FERNANDO
Endereço:	R. DO ACRE, 36	
Bairro:	CENTRO	
Área (m²):	230,00	Nº pavimentos: 2
Localização (VC):	2.751,0000	Estado do imóvel: REG
		Posição: MEIO
		Frente (m): 6,00

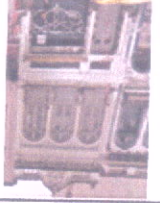
ELEMENTO Nº 06		
Data:	23/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 699.000,00	Cód.: SP0LJ1754
Tel/e-mail:	3559-6700	Fonte: SERGIO
Endereço:	R. CAMERINO, 3	
Bairro:	SAÚDE	
Área (m²):	220,00	Nº pavimentos: 2
Localização (VC):	1.132,2000	Estado do imóvel: REG
		Posição: MEIO
		Frente (m): 4,00

ELEMENTO Nº 07		
Data:	23/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 750.000,00	Cód.: FLOJ6505
Tel/e-mail:	3559-6700	Fonte: SERGIO
Endereço:	R. BARÃO DE SÃO FELIX, 11	
Bairro:	CENTRO	
Área (m²):	140,00	Nº pavimentos: 2
Localização (VC):	1.669,9400	Estado do imóvel: RUIIM
		Posição: MEIO
		Frente (m): 5,00

ELEMENTO Nº 08		
Data:	22/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 1.250.000,00	Cód.: -
Tel/e-mail:	3804-3862	Fonte: JOÃO
Endereço:	LGO DE SANTA RITA, 10	
Bairro:	CENTRO	
Área (m²):	292,00	Nº pavimentos: 3
Localização (VC):	3.010,9900	Estado do imóvel: REG
		Posição: MEIO
		Frente (m): 4,50

ELEMENTO Nº 09		
Data:	22/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 3.980.000,00	Cód.: LL00045
Tel/e-mail:	2556-8586	Fonte: CATIA
Endereço:	R. SACADURA CABRAL, 55	
Bairro:	CENTRO	
Área (m²):	340,00	Nº pavimentos: 2
Localização (VC):	1.550,1000	Estado do imóvel: REG
		Posição: MEIO
		Frente (m): 6,00

ELEMENTO Nº 10		
Data:	22/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 780.000,00	Cód.: L00028
Tel/e-mail:	3496-4929	Fonte: FLÁVIO
Endereço:	R. GOMES FREIRE, 218	
Bairro:	CENTRO	
Área (m²):	260,00	Nº pavimentos: 2
Localização (VC):	2.281,6700	Estado do imóvel: RUIIM
		Posição: MEIO
		Frente (m): 8,00

 ELEMENTO Nº 11	<table> <tr> <td>Data:</td><td>06/04/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 1.200.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>98784-4450</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>R. DO REZENDE, 20</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>CENTRO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>3</td></tr> <tr> <td>REG</td><td>MEIO</td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>1.874,7500</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td>315,00</td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>REG</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>KELLY</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>K45</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td>oimoveildeal</td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	Data:	06/04/2018	Valor venda:	R\$ 1.200.000,00	Tel/e-mail:	98784-4450	Endereço:	R. DO REZENDE, 20	Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	3	REG	MEIO	Localização (VC):	1.874,7500	Nº pavimentos:	315,00	Estado do imóvel:	REG	Fonte:	KELLY	Cód.:	K45	Site:	oimoveildeal	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Data:	06/04/2018																														
Valor venda:	R\$ 1.200.000,00																														
Tel/e-mail:	98784-4450																														
Endereço:	R. DO REZENDE, 20																														
Bairro:	CENTRO																														
Cidade:	RIO DE JANEIRO																														
Posição:	3																														
REG	MEIO																														
Localização (VC):	1.874,7500																														
Nº pavimentos:	315,00																														
Estado do imóvel:	REG																														
Fonte:	KELLY																														
Cód.:	K45																														
Site:	oimoveildeal																														
Evento:	☒ oferta ☐ transação																														
 ELEMENTO Nº 12	<table> <tr> <td>Data:</td><td>22/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 1.500.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>96440-6201</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>AV. MARECHAL FLORIANO, 183</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>CENTRO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>2</td></tr> <tr> <td>REG</td><td>MEIO</td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>3.010,9900</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td>360,00</td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>RUIIM</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>LUIS CARLOS</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>-</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td>PLACA RUA</td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	Data:	22/03/2018	Valor venda:	R\$ 1.500.000,00	Tel/e-mail:	96440-6201	Endereço:	AV. MARECHAL FLORIANO, 183	Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	2	REG	MEIO	Localização (VC):	3.010,9900	Nº pavimentos:	360,00	Estado do imóvel:	RUIIM	Fonte:	LUIS CARLOS	Cód.:	-	Site:	PLACA RUA	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Data:	22/03/2018																														
Valor venda:	R\$ 1.500.000,00																														
Tel/e-mail:	96440-6201																														
Endereço:	AV. MARECHAL FLORIANO, 183																														
Bairro:	CENTRO																														
Cidade:	RIO DE JANEIRO																														
Posição:	2																														
REG	MEIO																														
Localização (VC):	3.010,9900																														
Nº pavimentos:	360,00																														
Estado do imóvel:	RUIIM																														
Fonte:	LUIS CARLOS																														
Cód.:	-																														
Site:	PLACA RUA																														
Evento:	☒ oferta ☐ transação																														
 ELEMENTO Nº 13	<table> <tr> <td>Data:</td><td>21/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 980.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>2272-4400</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>R. CAMERINO, 57</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>CENTRO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>2</td></tr> <tr> <td>REG</td><td>MEIO</td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>1.731,0500</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td>385,00</td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>BOM</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>DANIEL</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>IM113685850</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td>ZAP</td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	Data:	21/03/2018	Valor venda:	R\$ 980.000,00	Tel/e-mail:	2272-4400	Endereço:	R. CAMERINO, 57	Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	2	REG	MEIO	Localização (VC):	1.731,0500	Nº pavimentos:	385,00	Estado do imóvel:	BOM	Fonte:	DANIEL	Cód.:	IM113685850	Site:	ZAP	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Data:	21/03/2018																														
Valor venda:	R\$ 980.000,00																														
Tel/e-mail:	2272-4400																														
Endereço:	R. CAMERINO, 57																														
Bairro:	CENTRO																														
Cidade:	RIO DE JANEIRO																														
Posição:	2																														
REG	MEIO																														
Localização (VC):	1.731,0500																														
Nº pavimentos:	385,00																														
Estado do imóvel:	BOM																														
Fonte:	DANIEL																														
Cód.:	IM113685850																														
Site:	ZAP																														
Evento:	☒ oferta ☐ transação																														
 ELEMENTO Nº 14	<table> <tr> <td>Data:</td><td>23/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 2.300.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>2557-7330</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>R. DO RIACHUELO, 207</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>CENTRO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>2</td></tr> <tr> <td>REG</td><td>MEIO</td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>2.355,4600</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td>344,00</td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>REG</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>SOLANGE</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>IM010900326</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td>ZAP</td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	Data:	23/03/2018	Valor venda:	R\$ 2.300.000,00	Tel/e-mail:	2557-7330	Endereço:	R. DO RIACHUELO, 207	Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	2	REG	MEIO	Localização (VC):	2.355,4600	Nº pavimentos:	344,00	Estado do imóvel:	REG	Fonte:	SOLANGE	Cód.:	IM010900326	Site:	ZAP	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Data:	23/03/2018																														
Valor venda:	R\$ 2.300.000,00																														
Tel/e-mail:	2557-7330																														
Endereço:	R. DO RIACHUELO, 207																														
Bairro:	CENTRO																														
Cidade:	RIO DE JANEIRO																														
Posição:	2																														
REG	MEIO																														
Localização (VC):	2.355,4600																														
Nº pavimentos:	344,00																														
Estado do imóvel:	REG																														
Fonte:	SOLANGE																														
Cód.:	IM010900326																														
Site:	ZAP																														
Evento:	☒ oferta ☐ transação																														
 ELEMENTO Nº 15	<table> <tr> <td>Data:</td><td>23/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 1.190.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>3496-4929</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>AV. MEM DE SA, 94</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>CENTRO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>2</td></tr> <tr> <td>REG</td><td>MEIO</td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>1.560,2300</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td>270,00</td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>REG</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>FLAVIO</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>PR0004-REM1</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td>REMAX</td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	Data:	23/03/2018	Valor venda:	R\$ 1.190.000,00	Tel/e-mail:	3496-4929	Endereço:	AV. MEM DE SA, 94	Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	2	REG	MEIO	Localização (VC):	1.560,2300	Nº pavimentos:	270,00	Estado do imóvel:	REG	Fonte:	FLAVIO	Cód.:	PR0004-REM1	Site:	REMAX	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Data:	23/03/2018																														
Valor venda:	R\$ 1.190.000,00																														
Tel/e-mail:	3496-4929																														
Endereço:	AV. MEM DE SA, 94																														
Bairro:	CENTRO																														
Cidade:	RIO DE JANEIRO																														
Posição:	2																														
REG	MEIO																														
Localização (VC):	1.560,2300																														
Nº pavimentos:	270,00																														
Estado do imóvel:	REG																														
Fonte:	FLAVIO																														
Cód.:	PR0004-REM1																														
Site:	REMAX																														
Evento:	☒ oferta ☐ transação																														
 ELEMENTO Nº 16	<table> <tr> <td>Data:</td><td>28/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 700.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>2272-4400</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>R. DO LIVRAMENTO, 103</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>GAMBÓIA</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>1</td></tr> <tr> <td>REG</td><td>MEIO</td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>1.307,4900</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td>377,00</td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>RUIIM</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>DANIEL</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>IM13502521</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td>ZAP</td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	Data:	28/03/2018	Valor venda:	R\$ 700.000,00	Tel/e-mail:	2272-4400	Endereço:	R. DO LIVRAMENTO, 103	Bairro:	GAMBÓIA	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	1	REG	MEIO	Localização (VC):	1.307,4900	Nº pavimentos:	377,00	Estado do imóvel:	RUIIM	Fonte:	DANIEL	Cód.:	IM13502521	Site:	ZAP	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Data:	28/03/2018																														
Valor venda:	R\$ 700.000,00																														
Tel/e-mail:	2272-4400																														
Endereço:	R. DO LIVRAMENTO, 103																														
Bairro:	GAMBÓIA																														
Cidade:	RIO DE JANEIRO																														
Posição:	1																														
REG	MEIO																														
Localização (VC):	1.307,4900																														
Nº pavimentos:	377,00																														
Estado do imóvel:	RUIIM																														
Fonte:	DANIEL																														
Cód.:	IM13502521																														
Site:	ZAP																														
Evento:	☒ oferta ☐ transação																														

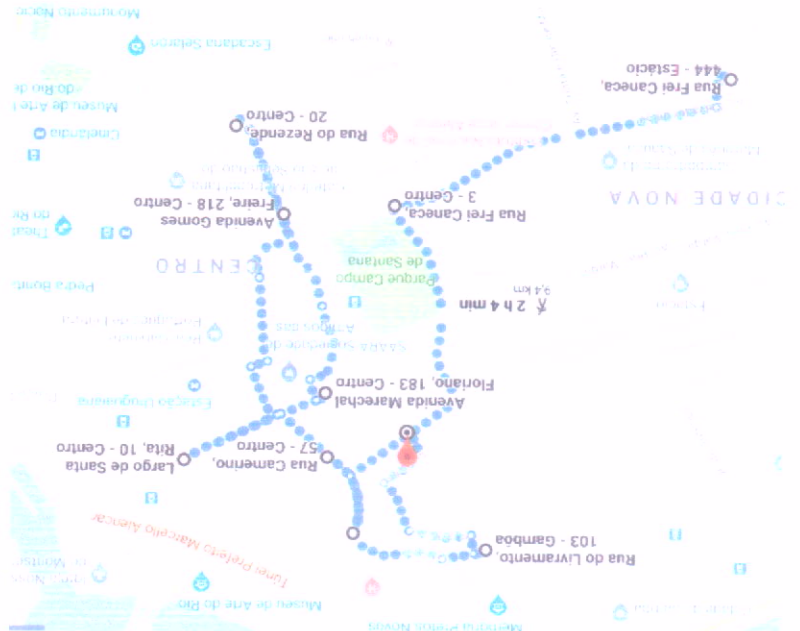
	<table> <tr> <td colspan="2">ELEMENTO Nº 17</td></tr> <tr> <td>Data:</td><td>28/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 850.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>2272-4400</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>R. DO LIVRAMENTO, 80</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>GAMBÓIA</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>2</td></tr> <tr> <td>MEIO</td><td></td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>271,00</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td></td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>RUM</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>DANIEL</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>IM13502516</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td></td></tr> <tr> <td>ZAP</td><td></td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	ELEMENTO Nº 17		Data:	28/03/2018	Valor venda:	R\$ 850.000,00	Tel/e-mail:	2272-4400	Endereço:	R. DO LIVRAMENTO, 80	Bairro:	GAMBÓIA	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	2	MEIO		Localização (VC):	271,00	Nº pavimentos:		Estado do imóvel:	RUM	Fonte:	DANIEL	Cód.:	IM13502516	Site:		ZAP		Evento:	☒ oferta ☐ transação
ELEMENTO Nº 17																																			
Data:	28/03/2018																																		
Valor venda:	R\$ 850.000,00																																		
Tel/e-mail:	2272-4400																																		
Endereço:	R. DO LIVRAMENTO, 80																																		
Bairro:	GAMBÓIA																																		
Cidade:	RIO DE JANEIRO																																		
Posição:	2																																		
MEIO																																			
Localização (VC):	271,00																																		
Nº pavimentos:																																			
Estado do imóvel:	RUM																																		
Fonte:	DANIEL																																		
Cód.:	IM13502516																																		
Site:																																			
ZAP																																			
Evento:	☒ oferta ☐ transação																																		
	<table> <tr> <td colspan="2">ELEMENTO Nº 18</td></tr> <tr> <td>Data:</td><td>29/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 580.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>2303-1766</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>BECO DO BRAGAÇA, 22</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>CENTRO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>3</td></tr> <tr> <td>MEIO</td><td></td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>180,00</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td></td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>BOM</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>URSULA</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>IM16424989</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td></td></tr> <tr> <td>ZAP</td><td></td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	ELEMENTO Nº 18		Data:	29/03/2018	Valor venda:	R\$ 580.000,00	Tel/e-mail:	2303-1766	Endereço:	BECO DO BRAGAÇA, 22	Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	3	MEIO		Localização (VC):	180,00	Nº pavimentos:		Estado do imóvel:	BOM	Fonte:	URSULA	Cód.:	IM16424989	Site:		ZAP		Evento:	☒ oferta ☐ transação
ELEMENTO Nº 18																																			
Data:	29/03/2018																																		
Valor venda:	R\$ 580.000,00																																		
Tel/e-mail:	2303-1766																																		
Endereço:	BECO DO BRAGAÇA, 22																																		
Bairro:	CENTRO																																		
Cidade:	RIO DE JANEIRO																																		
Posição:	3																																		
MEIO																																			
Localização (VC):	180,00																																		
Nº pavimentos:																																			
Estado do imóvel:	BOM																																		
Fonte:	URSULA																																		
Cód.:	IM16424989																																		
Site:																																			
ZAP																																			
Evento:	☒ oferta ☐ transação																																		
	<table> <tr> <td colspan="2">ELEMENTO Nº 19</td></tr> <tr> <td>Data:</td><td>29/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 800.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>3777-8001</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>R. SANTO CRISTO, 237</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>SANTO CRISTO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>1</td></tr> <tr> <td>MEIO</td><td></td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>208,00</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td></td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>RUM</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>CAETANO</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>IM016219933</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td></td></tr> <tr> <td>ZAP</td><td></td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	ELEMENTO Nº 19		Data:	29/03/2018	Valor venda:	R\$ 800.000,00	Tel/e-mail:	3777-8001	Endereço:	R. SANTO CRISTO, 237	Bairro:	SANTO CRISTO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	1	MEIO		Localização (VC):	208,00	Nº pavimentos:		Estado do imóvel:	RUM	Fonte:	CAETANO	Cód.:	IM016219933	Site:		ZAP		Evento:	☒ oferta ☐ transação
ELEMENTO Nº 19																																			
Data:	29/03/2018																																		
Valor venda:	R\$ 800.000,00																																		
Tel/e-mail:	3777-8001																																		
Endereço:	R. SANTO CRISTO, 237																																		
Bairro:	SANTO CRISTO																																		
Cidade:	RIO DE JANEIRO																																		
Posição:	1																																		
MEIO																																			
Localização (VC):	208,00																																		
Nº pavimentos:																																			
Estado do imóvel:	RUM																																		
Fonte:	CAETANO																																		
Cód.:	IM016219933																																		
Site:																																			
ZAP																																			
Evento:	☒ oferta ☐ transação																																		
	<table> <tr> <td colspan="2">ELEMENTO Nº 20</td></tr> <tr> <td>Data:</td><td>29/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 395.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>2112-0100</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>R. ALCANTARA MACHADO, 49</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>CENTRO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>2</td></tr> <tr> <td>MEIO</td><td></td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>125,00</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td></td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>REG</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>MARIA</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>463890100</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td></td></tr> <tr> <td>OLX</td><td></td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	ELEMENTO Nº 20		Data:	29/03/2018	Valor venda:	R\$ 395.000,00	Tel/e-mail:	2112-0100	Endereço:	R. ALCANTARA MACHADO, 49	Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	2	MEIO		Localização (VC):	125,00	Nº pavimentos:		Estado do imóvel:	REG	Fonte:	MARIA	Cód.:	463890100	Site:		OLX		Evento:	☒ oferta ☐ transação
ELEMENTO Nº 20																																			
Data:	29/03/2018																																		
Valor venda:	R\$ 395.000,00																																		
Tel/e-mail:	2112-0100																																		
Endereço:	R. ALCANTARA MACHADO, 49																																		
Bairro:	CENTRO																																		
Cidade:	RIO DE JANEIRO																																		
Posição:	2																																		
MEIO																																			
Localização (VC):	125,00																																		
Nº pavimentos:																																			
Estado do imóvel:	REG																																		
Fonte:	MARIA																																		
Cód.:	463890100																																		
Site:																																			
OLX																																			
Evento:	☒ oferta ☐ transação																																		
	<table> <tr> <td colspan="2">ELEMENTO Nº 21</td></tr> <tr> <td>Data:</td><td>29/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 600.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>96492-29806</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>R. WASHINGTON LUIZ, 115</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>CENTRO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>2</td></tr> <tr> <td>MEIO</td><td></td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>1.935,8800</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td></td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>RUM</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>HENRIQUE</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>465865475</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td></td></tr> <tr> <td>OLX</td><td></td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	ELEMENTO Nº 21		Data:	29/03/2018	Valor venda:	R\$ 600.000,00	Tel/e-mail:	96492-29806	Endereço:	R. WASHINGTON LUIZ, 115	Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	2	MEIO		Localização (VC):	1.935,8800	Nº pavimentos:		Estado do imóvel:	RUM	Fonte:	HENRIQUE	Cód.:	465865475	Site:		OLX		Evento:	☒ oferta ☐ transação
ELEMENTO Nº 21																																			
Data:	29/03/2018																																		
Valor venda:	R\$ 600.000,00																																		
Tel/e-mail:	96492-29806																																		
Endereço:	R. WASHINGTON LUIZ, 115																																		
Bairro:	CENTRO																																		
Cidade:	RIO DE JANEIRO																																		
Posição:	2																																		
MEIO																																			
Localização (VC):	1.935,8800																																		
Nº pavimentos:																																			
Estado do imóvel:	RUM																																		
Fonte:	HENRIQUE																																		
Cód.:	465865475																																		
Site:																																			
OLX																																			
Evento:	☒ oferta ☐ transação																																		
	<table> <tr> <td colspan="2">ELEMENTO Nº 22</td></tr> <tr> <td>Data:</td><td>29/03/2018</td></tr> <tr> <td>Valor venda:</td><td>R\$ 400.000,00</td></tr> <tr> <td>Tel/e-mail:</td><td>98286-6450</td></tr> <tr> <td>Endereço:</td><td>R. DOS INVALIDOS, 17</td></tr> <tr> <td>Bairro:</td><td>CENTRO</td></tr> <tr> <td>Cidade:</td><td>RIO DE JANEIRO</td></tr> <tr> <td>Posição:</td><td>3</td></tr> <tr> <td>MEIO</td><td></td></tr> <tr> <td>Localização (VC):</td><td>2.225,5600</td></tr> <tr> <td>Nº pavimentos:</td><td></td></tr> <tr> <td>Estado do imóvel:</td><td>BOM</td></tr> <tr> <td>Fonte:</td><td>MARCOS</td></tr> <tr> <td>Cód.:</td><td>461304342</td></tr> <tr> <td>Site:</td><td></td></tr> <tr> <td>OLX</td><td></td></tr> <tr> <td>Evento:</td><td>☒ oferta ☐ transação</td></tr> </table>	ELEMENTO Nº 22		Data:	29/03/2018	Valor venda:	R\$ 400.000,00	Tel/e-mail:	98286-6450	Endereço:	R. DOS INVALIDOS, 17	Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO	Posição:	3	MEIO		Localização (VC):	2.225,5600	Nº pavimentos:		Estado do imóvel:	BOM	Fonte:	MARCOS	Cód.:	461304342	Site:		OLX		Evento:	☒ oferta ☐ transação
ELEMENTO Nº 22																																			
Data:	29/03/2018																																		
Valor venda:	R\$ 400.000,00																																		
Tel/e-mail:	98286-6450																																		
Endereço:	R. DOS INVALIDOS, 17																																		
Bairro:	CENTRO																																		
Cidade:	RIO DE JANEIRO																																		
Posição:	3																																		
MEIO																																			
Localização (VC):	2.225,5600																																		
Nº pavimentos:																																			
Estado do imóvel:	BOM																																		
Fonte:	MARCOS																																		
Cód.:	461304342																																		
Site:																																			
OLX																																			
Evento:	☒ oferta ☐ transação																																		

ELEMENTO Nº 23			
Data:	29/03/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 900.000,00	Cód.:	461240909
Tel/e-mail:	98658-9691	Fonte:	ERICK
Endereço:	R. DA CONCEIÇÃO, 128		
Bairro:	CENTRO		
Área (m²):	357,00	Nº pavimentos:	4
Localização (VC):	2.599.9900	Estado do imóvel:	REG
Localização (m):	4,90	Posição:	MEIO
Localização (m):	4,90	Posição:	MEIO

ELEMENTO Nº 24			
Data:	29/03/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 480.000,00	Cód.:	SCV4181
Tel/e-mail:	2272-4400	Fonte:	DANIEL
Endereço:	R. DOS INVÁLIDOS, 14		
Bairro:	CENTRO		
Área (m²):	117,00	Nº pavimentos:	2
Localização (VC):	2.225.5600	Estado do imóvel:	BOM
Localização (m):	4,00	Posição:	MEIO
Localização (m):	4,00	Posição:	MEIO

ELEMENTO Nº 25			
Data:	29/03/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor venda:	R\$ 1.300.000,00	Cód.:	SCV4218
Tel/e-mail:	2272-4400	Fonte:	DANIEL
Endereço:	R. DA CONSTITUIÇÃO, 16		
Bairro:	CENTRO		
Área (m²):	375,00	Nº pavimentos:	3
Localização (VC):	2.599.9900	Estado do imóvel:	BOM
Localização (m):	4,00	Posição:	MEIO
Localização (m):	4,00	Posição:	MEIO

18. Mapas e Localização dos dados utilizados para venda



○ R. Frei Caneca, 444 - Estácio, Rio de Janeiro	○ R. Frei Caneca, 3 - Centro, Rio de Janeiro
○ R. Camerino, 3 - Centro, Rio de Janeiro	○ Largo de Santa Rita, 10 - Centro, Rio de Janeiro
○ Av. Gomes Freire, 218 - Centro, Rio de Janeiro	○ R. do Rezende, 20 - Centro, Rio de Janeiro
○ Av. Mal. Floriano, 183 - Centro, Rio de Janeiro	○ R. Camerino, 57 - Centro, Rio de Janeiro
○ R. do Livramento, 103 - Gamboa, Rio de Janeiro	○ R. Sen. Pompeu, 169 - Centro, Rio de Janeiro

19. Metodologia empregada para aluguel

Período de pesquisa: de 21/03/2018 à 06/04/2018.
Todos os dados utilizados são contemporâneos.

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Aluguel:

Para se obter o valor de mercado dos imóveis comerciais por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 21 (vinte e um) elementos coletados e 12 (doze) dados efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e duas variáveis independentes: ÁREA e VC 2018.

Número de Dados de mercado utilizados:

Imóveis comerciais: 12 elementos efetivamente utilizados.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se a seguir:

REG – Variável informativa que expressa o número de registro dos dados da amostra;

ENDEREÇO - Variável informativa que expressa o endereço completo de cada dado;

BAIRRO - Variável informativa que expressa o bairro em que se localiza cada dado;

VALOR – Variável quantitativa que expressa o valor informado para venda do imóvel em reais;

EVENTO - Variável informativa que expressa textualmente se o valor informado é de oferta ou aluguel;

ÁREA – Variável quantitativa que expressa a área construída do imóvel em metros quadrados;

TERRENO - Variável quantitativa que expressa a área do terreno em metros quadrados;

FRENTE – Variável quantitativa que expressa a dimensão da fachada de cada dado em metros;

ESTADO – Variável quantitativa expressa em códigos alocados que informa o estado de conservação do imóvel, considerando 1 para imóveis em estado de conservação ruim, 2 para regular e 3 para bom;

DEP – Variável quantitativa expressa em códigos alocados que informa a depreciação atribuída ao imóvel com base no critério de Ross-Heidecke, considerando 0,70 para imóveis em estado de conservação ruim, 0,95 para regular e 1,00 para imóveis em bom estado de conservação;

Tabela II-Livro Abunahman- Curso Básico de Eng. Legal e de Aval. - Pg. 55	
Critério de Heidecke	
Estado 1,0 – Novo	0,00%
Estado 1,5 – Entre novo e regular	0,32%
Estado 2,0 – Regular	2,52%
Estado 2,5 – Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3,0 – Reparos simples	18,10%
Estado 3,5 – Entre rep. simples e importantes	33,20%
Estado 4,0 – Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5 – Entre rep. importantes e s/valor	75,20%
Estado 5,0 – Sem valor	100,00%

ÍNDICE ATRIBUÍDO PARA ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
Estado 1,0 – Novo	1,00
Estado 1,5 – Entre novo e regular	1,00
Estado 2,0 – Regular	0,95
Estado 2,5 – Entre regular e reparos simples	*0,90
Estado 3,0 – Reparos simples	*0,80
Estado 3,5 – Entre rep. simples e importantes	0,70
Estado 4,0 – Reparos importantes	*0,60
Estado 4,5 – Entre rep. importantes e s/valor	*0,50
Estado 5,0 – Sem valor	*0,00

*Não foram identificados elementos nessas condições de enquadramento.

PAV – Variável informativa que expressa o número de pavimentos que o prédio de cada dado da amostra possui;

VU – Variável quantitativa, utilizada como variável dependente, que expressa o quociente da variável valor, dividida pela variável área, expressa em reais por metro quadrado – Valor Unitário;

VC 2018 – Variável Proxy que expressa o Índice de localização para imóveis comerciais retirado do site da Prefeitura do Rio de Janeiro do ano de 2018;

SITE – Variável informativa que expressa o nome site em que foram pesquisados cada elemento da mostra;

COD – Variável informativa que expressa o código da imobiliária para cada elemento da mostra;

CONTATO – Variável informativa que expressa o nome e telefones de contato para cada elemento da mostra;

DATA – Variável informativa que expressa a data em que cada elemento da mostra foi coletado;

20. Memória de Cálculo

20.1 Pesquisa do Modelo

REGRE 6 Beta

07/04/2018 13:01:46

Projeto	ALGUEL CENTRO R SENADOR POMPEU 169
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREVA\VALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. SEN. POMPEU, 169\VALCULOS\ALGUEL\ALGUEL CENTRO R SENADOR POMPEU 169.rgs"
Data de criação	31/03/2018 18:39:04
Última Atualização	06/04/2018 20:48:57

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 4 - Pesq. de modelo 64
Comentário:

Tabela usada: Tabela 4

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	VU,ÁREA,VC 2018	0,981359	0,954857	117,34
2	VU,ln(ÁREA),VC 2018	0,981198	0,954471	116,30
3	VU,ÁREA,ln(VC 2018)	0,980585	0,953002	112,53
4	VU,1/ÁREA,VC 2018	0,980485	0,952761	111,93
5	VU,ln(ÁREA),ln(VC 2018)	0,980268	0,952243	110,67
6	VU,1/ÁREA,ln(VC 2018)	0,97946	0,950307	106,18
7	VU,ÁREA,1/VC 2018	0,957444	0,898187	49,5206
8	VU,ln(ÁREA),1/VC 2018	0,956669	0,896374	48,5752
9	VU,1/ÁREA,1/VC 2018	0,955648	0,893988	47,3807

■ Estatísticas da pesquisa

Modelos pesquisados 9
Modelos inconsistentes 0
Modelos que não atendem a condição inicial 0
Modelos consistentes 9

■ Parâmetros da pesquisa

Número de variáveis pesquisadas 3 até 3
Exclusão de dados 0 até 0
Significância 0

■ Variáveis pesquisadas

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VALOR	Excluída	Automático	-1	1	1
ÁREA	Variável	Automático	-1	1	1

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
TERRENO	Excluída	Automático	-1	1	1
FRENTE	Excluída	Automático	-1	1	1
ESTADO	Excluída	Automático	-1	1	1
DEP	Excluída	Automático	-1	1	1
VU	Dependente	Direto	1	1	1
VC 2018	Variável	Automático	-1	1	1

20.2 Análise do Modelo

REGRE 6 Beta

07/04/2018 13:02:38

Projeto	ALUGUEL CENTRO R SENADOR POMPEU 169
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREVA\ALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. SEN. POMPEU, 169\CALCULOS\ALUGUEL\ALUGUEL CENTRO R SENADOR POMPEU 169.rgs"
Data de criação	31/03/2018 18:39:04
Última Atualização	06/04/2018 20:48:57

Análise de Modelo / Tabela 4 - Regressão 64

Modelo pesquisado

$VU = 3,4387 - 0,039837 * AREA + 0,015364 * VC\ 2018$
 Tabela usada: Tabela 4 (12 registros selecionados)
 Erro padrão da regressão: 3,8509
 R2: 0,963065
 R2 Ajustado: 0,954857
 C.V.: 0,136821
 Coeficiente de correlação: 0,981359

Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em VU]

Variável	Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	3,4387	5,944	0,577105
AREA	B1 =	-0,039837	0,015966	0,034117
VC 2018	B2 =	0,015364	0,001117	2,387E-007

Análise de variância no modelo

Natureza da Soma dos Graus de Liberdade	Valor	Variação	quadrados	Observado
Regressão	3,480,05	2	1,740,02	
Resíduos	133,46	9	14,8294	117,34
TOTAL	3,613,51	11		

Significância do F observado: 3,577E-007

■ Sumário estatístico das variáveis no modelo

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
VU	28,1456	18,1246	6,8493	60	53,1507
AREA	283,17	75,9376	163	410	247
VC 2018	2.342,36	1.085,55	1.283,46	4.627,15	3.343,69

■ "Matriz" de Correlações

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
VU x AREA	-0,431866	-1,4365	0,186963
VU x VC 2018	0,968254	11,6206	1,012E-006
AREA x VC 2018	-0,287936	-0,90201	0,390594

■ Resíduos da regressão

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	40,9556	38,0265	2,9292	7,7%	0,760649	0,127155	0,032189
2	48,1481	46,4862	1,662	3,58%	0,431587	0,188857	0,017822
3	31,746	33,1556	-1,4096	4,25%	-0,36604	0,123808	0,007203
4	9,7222	11,5955	-1,8733	16,16%	-0,48645	0,202942	0,025197
5	41,0959	38,0663	3,0296	7,96%	0,786727	0,126372	0,03416
11	60	64,5697	-4,5697	7,08%	-1,1867	0,488889	0,878441*
13	9,7561	6,8242	2,9319	42,96%	0,761363	0,361182	0,171015
16	41,6667	36,2136	5,4531	15,06%	1,4161	0,253472	0,304005
18	21,4724	26,6876	-5,2152	19,54%	-1,3543	0,379283	0,60183*
19	6,8493	8,986	-2,1367	23,78%	-0,554864	0,229893	0,039781
20	8,3333	11,5755	-3,2421	28,01%	-0,841916	0,166228	0,056497
21	15,5592	2,4408	15,5592	15,69%	0,633829	0,351919	0,112204

- Coeficiente de alavancagem crítico: 1,6667
- Distância de Cook crítica: 0,523213

- Os resíduos percentuais estão calculados em relação ao Y Estimado.

■ Obtenção dos Coeficientes da Regressão

$$\begin{bmatrix} 12 & 3,398 & 28,108,28 \\ \dots & 1,026E+006 & 7,698E+006 \\ \dots & \dots & 7,880E+007 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} [x] \\ [y] \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} [B] \\ [X] \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 3,4387 & -0,039837 & 0,015364 \\ 2,3825 & -0,005679 & -0,000295 \\ \dots & 0,000017 & 3,462E-007 \\ \dots & 8,412E-008 & \dots \end{bmatrix} \begin{bmatrix} inv[X] \\ [X] \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} [X] \\ [Y] \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 337,75 \\ 89,100,00 \\ 1,001E+006 \end{bmatrix}$$

20.3 Cálculo de VU

REGRE 6 Beta

07/04/2018 13:03:27

Projeto	ALUGUEL CENTRO R SENADOR POMPEU 169
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVLIAÇÕES 2018\CENTRO-R. SEN. POMPEU, 169\ÁLCULOS\ALUGUEL\ALUGUEL CENTRO R SENADOR POMPEU 169.rg5"
Data de criação	31/03/2018 18:39:04
Última Atualização	06/04/2018 20:48:57

Cálculo de Y estimado

Parâmetros de cálculo

Esperança: MEDIANA

Intervalo de confiança do Modelo

Modelo pesquisado

$$VU = 3,4387 - 0,039837 * \text{ÁREA} + 0,015364 * VC \text{ 2018}$$

Tabela usada: Tabela 4 (12 registros selecionados)

Cálculo de Y Entrada Manual

Variável	Valor apresentado	
ÁREA	218	
VC 2018	1.560,23	
Valor de Y inferido	18,7252	
Limite inferior	16,1199	
Limite superior	21,3304	
VU =	18,7252	
Amplitude percentual	-13,91%	
	13,91%	

* Valor T-Student (80%)=1,3722

$$VU = 18,7252 * 218 \text{ m}^2 = 4.082,09$$

$$\text{Valor de locação} = \text{R\$ } 4.050,00$$

20.4. Estatística Descritiva e Gráficos

REGRE 6 Beta

07/04/2018 13:03:57

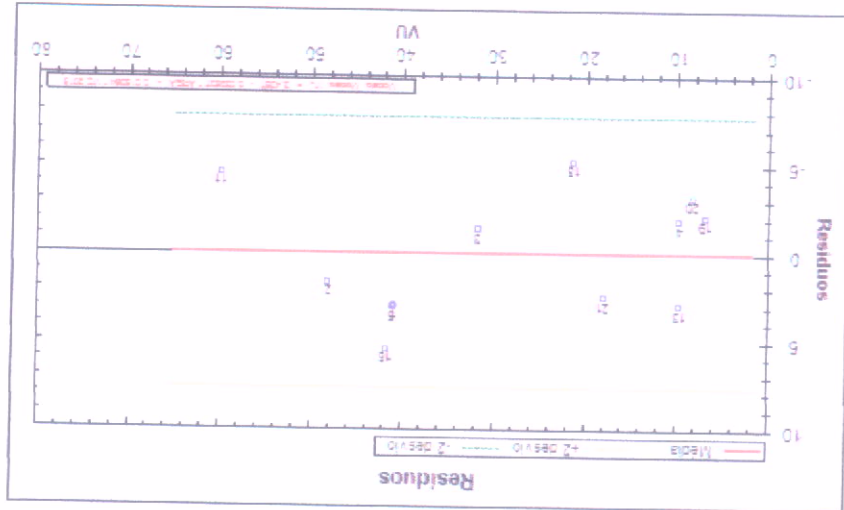
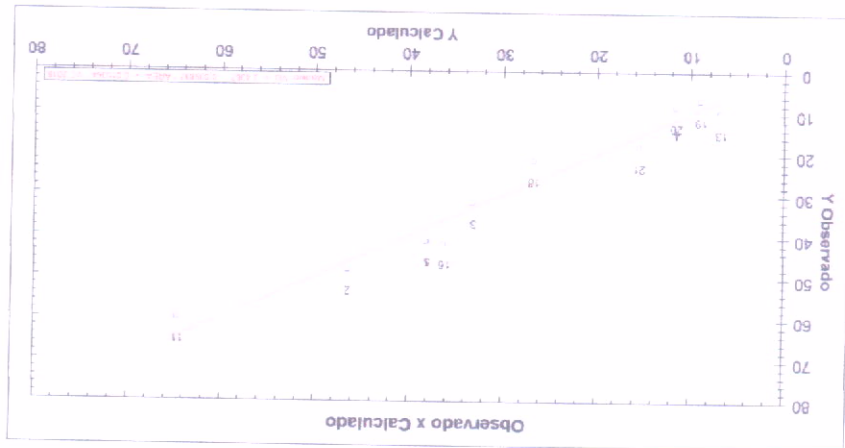
Projeto	ALUGUEL CENTRO R SENADOR POMPEU 169
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVLIAÇÕES 2018\CENTRO-R. SEN. POMPEU, 169\ÁLCULOS\ALUGUEL\ALUGUEL CENTRO R SENADOR POMPEU 169.rg5"

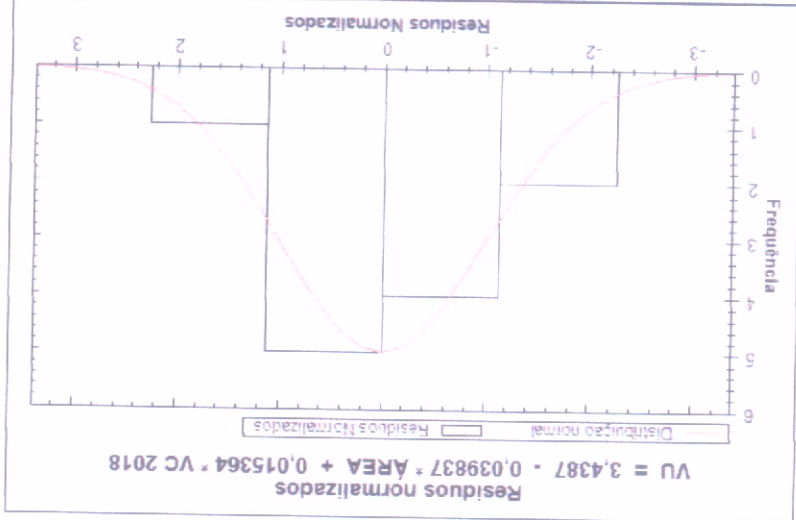
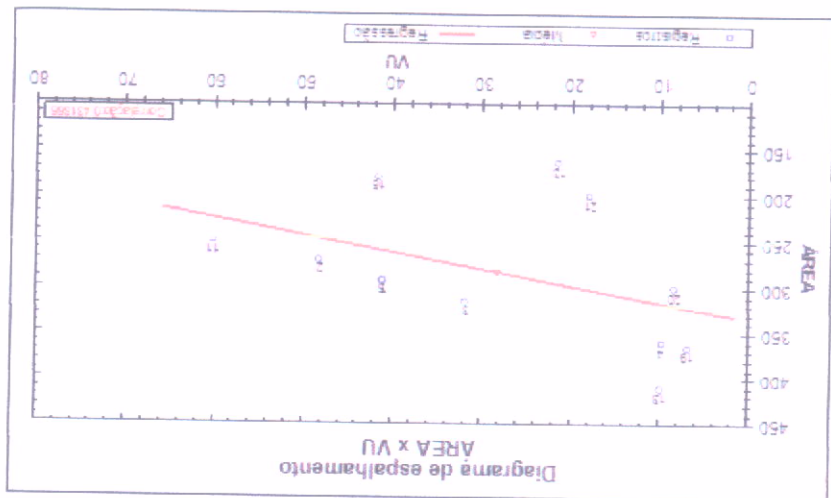
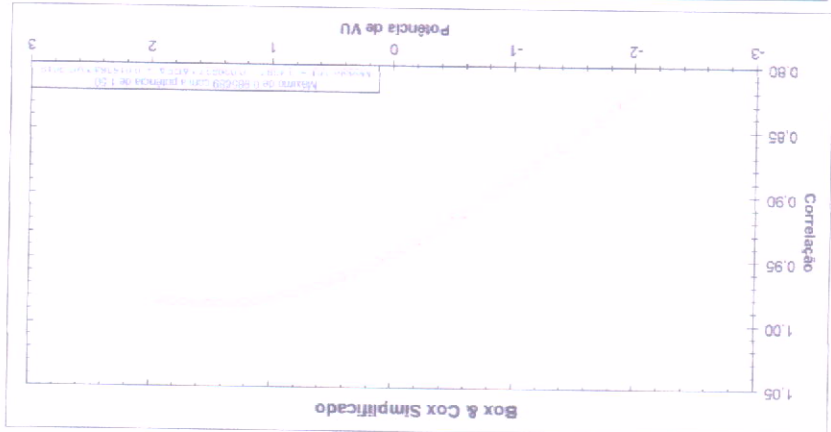
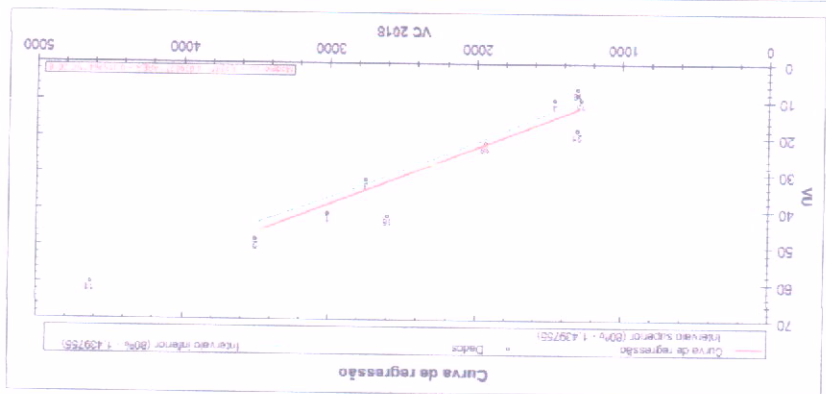
Data de criação 31/03/2018 18:39:04
Última atualização 06/04/2018 20:48:57

Estáticas descritivas

(registros)

Varável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VALOR	NaN (Não é um número)	7.050	12.000	1.000	45.000	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
ÁREA	276,36	281	270	150	420	81,4333	47.524
TERRENO	123,84	120	100	60	260	45,0025	15.520,18
FRENTE	7,2068	6,085	5	4	25	4,6075	31,9225
ESTADO	1,6818	1	1	1	3	0,838727	1
DEP	0,825	0,70	0,70	0,70	1	0,141211	0,49
VU	NaN (Não é um número)	31,0804	40,9556	2,8571	140,63	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
VC 2018	2.745,48	2.881,00	3.010,99	1.283,46	4.699,21	1.124,72	2,434E+006





21. Especificação da Avaliação

Item	Graus de Fundamentação		
	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, o somatório do valor das duas caudas, máximo para a 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		
Total pontuação atingida			
15			
Grau de Fundamentação do Laudo			
II			

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

22. Dados de Mercado pesquisados e utilizados para aluguel
(Os dados destacados em amarelo não foram utilizados no modelo)

ELEMENTO Nº 01			
Data:	21/03/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	RS 12.000,00	Cód.:	com 153
Tel/e-mail:	2221-6060	Fonte:	LUIS
Endereço:	R. VISCONDE DE INHAUMA, 65	Cidade:	RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos:	3,00	Fronte (m):	10,00
Estado do imóvel:	REGULAR	Área (m²):	293,00
Localização (VC):	3.010.9900	Posição:	MEIO

ELEMENTO Nº 02			
Data:	21/03/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	RS 13.000,00	Cód.:	LO0014
Tel/e-mail:	99994-4924	Fonte:	NELSON
Endereço:	R. RAMALHO ORTIGÃO, 40	Cidade:	RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos:	3,00	Fronte (m):	6,20
Estado do imóvel:	RUM	Área (m²):	270,00
Localização (VC):	3.501.9800	Posição:	MEIO

ELEMENTO Nº 03		
Data:	21/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 10.000,00	Cód.: L00072 Site: VIVA REAL
Tel/e-mail:	2263-1105	Fonte: EDUARDO
Endereço:	R. ACRE, 44	
Bairro:	CENTRO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos	3,00	Fronte (m): 5,00
Estado do imóvel:	BOM	Área (m²): 315,00
Localização (VC):	2.751,0000	Posição: MEIO

ELEMENTO Nº 04		
Data:	21/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 3.500,00	Cód.: LojFcanec Site: VIVA REAL
Tel/e-mail:	98129-1000	Fonte: LEONARDO
Endereço:	R. FREI CANECA, 444	
Bairro:	ESTACIO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos	3,00	Fronte (m): 7,50
Estado do imóvel:	REG RUIM	Área (m²): 360,00
Localização (VC):	1.464,3700	Posição: MEIO

ELEMENTO Nº 05		
Data:	22/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 12.000,00	Cód.: PLACA RUA Site:
Tel/e-mail:	3804-3862	Fonte: JOÃO
Endereço:	LARGO DE SANTA RITA, 10	
Bairro:	CENTRO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos	2,00	Fronte (m): 4,50
Estado do imóvel:	REGULAR	Área (m²): 292,00
Localização (VC):	3.010,9900	Posição: MEIO

ELEMENTO Nº 06		
Data:	22/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 20.000,00	Cód.: IM010298921 Site: ZAP
Tel/e-mail:	96417-9902	Fonte: ALEX
Endereço:	R. VISCONDE DE INHAUMA, 64	
Bairro:	CENTRO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos	2,00	Fronte (m): 5,00
Estado do imóvel:	RUIM	Área (m²): 270,00
Localização (VC):	3.010,9900	Posição: MEIO

ELEMENTO Nº 07		
Data:	22/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 20.000,00	Cód.: IM016350123 Site: ZAP
Tel/e-mail:	98766-7789	Fonte: CLAUDIO
Endereço:	R. VISCONDE DE INHAUMA, 134A	
Bairro:	CENTRO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos	3,00	Fronte (m): 10,00
Estado do imóvel:	BOM	Área (m²): 183,00
Localização (VC):	3.010,9900	Posição: ESQUINA

ELEMENTO Nº 08		
Data:	22/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 6.600,00	Cód.: IM19993144 Site: ZAP
Tel/e-mail:	99446-3620	Fonte: VANESSA
Endereço:	R. PEDRO LESSA, 35C	
Bairro:	CENTRO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos	2,00	Fronte (m): 4,00
Estado do imóvel:	BOM	Área (m²): 217,00
Localização (VC):	3.668,0000	Posição: MEIO

Data:		21/03/2018	Evento:	☒ oferta	☐ transação
Valor aluguel:	RS 45.000,00	Cód.:	L00073	Site:	VIVA REAL
Tel/e-mail:	2263-1105	Fonte:	ROBERTO		
Endereço:	R. URUGUAYANA, 128				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Nº de pavimentos	2,00	Fronte (m):	2,50		
Estado do imóvel	BOI	Área (m²):	320,00		
Localização (VC):	4.699,2100	Posição:	ESQUINA		



ELEMENTO Nº 09

Data:		22/03/2018	Evento:	☒ oferta	☐ transação
Valor aluguel:	RS 35.000,00	Cód.:	PLACA RUA	Site:	
Tel/e-mail:	99772-1404	Fonte:	FRANCISCO		
Endereço:	R. BUENOS AIRES, 145				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Nº de pavimentos	3,00	Fronte (m):	5,00		
Estado do imóvel	REGULAR	Área (m²):	300,00		
Localização (VC):	4.157,0600	Posição:	MEIO		
Data:					
Valor aluguel:	RS 15.000,00	Cód.:	IM111274091	Site:	ZAP
Tel/e-mail:	99808-0120	Fonte:	MOLINARO		
Endereço:	R. DO OUVADOR, 86				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Nº de pavimentos	2,00	Fronte (m):	6,00		
Estado do imóvel	REG RUII	Área (m²):	250,00		
Localização (VC):	4.627,1500	Posição:	MEIO		



ELEMENTO Nº 11

Data:		29/03/2018	Evento:	☒ oferta	☐ transação
Valor aluguel:	RS 1.200,00	Cód.:	IM012182117	Site:	ZAP
Tel/e-mail:	2555-2100	Fonte:	PINHEIRO		
Endereço:	AV. GOMES FREIRE, 148				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Nº de pavimentos	3,00	Fronte (m):	13,50		
Estado do imóvel	RUII	Área (m²):	420,00		
Localização (VC):	2.281,6700	Posição:	MEIO		



ELEMENTO Nº 12

Data:		29/03/2018	Evento:	☒ oferta	☐ transação
Valor aluguel:	RS 4.000,00	Cód.:	IM112483229	Site:	ZAP
Tel/e-mail:	2510-2762	Fonte:	FERNANDA		
Endereço:	R. PEDRO ALVES, 251				
Bairro:	SANTO CRISTO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Nº de pavimentos	3,00	Fronte (m):	4,00		
Estado do imóvel	RUII	Área (m²):	410,00		
Localização (VC):	1.283,4600	Posição:	MEIO		



ELEMENTO Nº 13

Data:		29/03/2018	Evento:	☒ oferta	☐ transação
Valor aluguel:	RS 2.900,00	Cód.:	IM113372986	Site:	ZAP
Tel/e-mail:	2533-4166	Fonte:	KELVIN		
Endereço:	R. TEÓFILO OTONI, 162				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Nº de pavimentos	3,00	Fronte (m):	4,10		
Estado do imóvel	REG	Área (m²):	204,00		
Localização (VC):	3.920,9800	Posição:	MEIO		



ELEMENTO Nº 14

ELEMENTO Nº 15		
Data:	29/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 1.000,00	Cód.: IM110614691 Site: ZAP
Tel/e-mail:	2437-6494	Fonte: GABRIEL
Endereço:	R. GAL CALDWELL, 258	
Bairro:	CENTRO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos:	3,00	Fronte (m): 4,00
Estado do imóvel:	RUIIM	Área (m²): 150,00
Localização (VC):	Posição:	MEIO

ELEMENTO Nº 16		
Data:	29/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 7.500,00	Cód.: IM09791581 Site: ZAP
Tel/e-mail:	3905-3205	Fonte: TANIA
Endereço:	BECO BRAGANÇA, 22	
Bairro:	CENTRO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos:	3,00	Fronte (m): 5,00
Estado do imóvel:	RUIIM	Área (m²): 180,00
Localização (VC):	Posição:	MEIO

ELEMENTO Nº 17		
Data:	29/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 13.000,00	Cód.: IM0995058 Site: ZAP
Tel/e-mail:	2303-1551	Fonte: EDUARDO
Endereço:	R. TEOFILO OTONI, 102	
Bairro:	CENTRO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos:	4,00	Fronte (m): 7,43
Estado do imóvel:	BOM	Área (m²): 400,00
Localização (VC):	Posição:	MEIO

ELEMENTO Nº 18		
Data:	29/03/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 3.500,00	Cód.: 1285 Site: VIVA REAL
Tel/e-mail:	2252-0323	Fonte: FERNANDO
Endereço:	R. MARCILIO DIAS, 4	
Bairro:	CENTRO	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos:	1,00	Fronte (m): 6,17
Estado do imóvel:	REG	Área (m²): 163,00
Localização (VC):	Posição:	MEIO

ELEMENTO Nº 19		
Data:	06/04/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 2.500,00	Cód.: IM010236375 Site: ZAP
Tel/e-mail:	2303-1772/2262-7181	Fonte: JOÃO
Endereço:	R. DO LIVRAMENTO, 59	
Bairro:	GAMBOA	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos:	2,00	Fronte (m): 7,00
Estado do imóvel:	RUIIM	Área (m²): 365,00
Localização (VC):	Posição:	MEIO

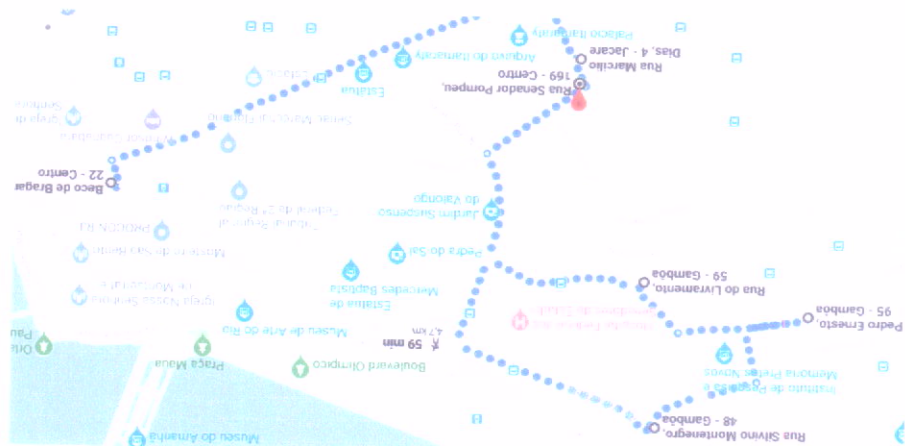
ELEMENTO Nº 20		
Data:	06/04/2018	Evento: ☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 2.500,00	Cód.: IM316195009 Site: ZAP
Tel/e-mail:	97492-0573	Fonte: THIAGO
Endereço:	R. PEDRO ERNESTO, 95	
Bairro:	GAMBOA	Cidade: RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos:	2,00	Fronte (m): 7,00
Estado do imóvel:	RUIIM	Área (m²): 300,00
Localização (VC):	Posição:	MEIO

ELEMENTO Nº 21			
Data:	06/04/2018	Evento:	☒ oferta ☐ transação
Valor aluguel:	R\$ 3.600,00	Cód.:	IM312215722
Tel/e-mail:	2137-8880	Fonte:	MANUEL
Endereço:	R. SILVINO MONTENEGRO, 48		
Bairro:	GAMBÓIA	Cidade:	RIO DE JANEIRO
Nº de pavimentos	2,00	Frete (m):	6,50
Estado do imóvel:	RUIIM	Área (m²):	200,00
Localização (VC):	1.307,4900	Posição:	MEIO

23. Mapas de localização dos dados utilizados para aluguel



R. Ramalho Ortigão, 40 - Centro, Rio de Janeiro
Rua Visconde de Inhaúma, 65 - Centro
R. Acre, 44 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
R. Frei Caneca, 444 - Estácio, Rio de Janeiro
Largo de Santa Rita, 10 - Centro, Rio de Janeiro
R. do Ourador, 86 - Centro, Rio de Janeiro
R. Pedro Alves, 251 - Santo Cristo, Rio de Janeiro
R. Sen. Pompeu, 169 - Centro, Rio de Janeiro



Beco de Bragança, 22 - Centro, Rio de Janeiro
Rua Marcello Dias, 4 - Jacare, Rio de Janeiro
R. do Livramento, 59 - Gambôia, Rio de Janeiro
R. Pedro Ernesto, 95 - Gambôia, Rio de Janeiro
R. Silvano Montenegro, 48 - Gambôia, Rio de Janeiro
R. Sen. Pompeu, 169 - Centro, Rio de Janeiro

24. Resultado da avaliação e data de referência

Valor de mercado para venda (alienação):

R\$ 643.000,00 (Seiscentos e quarenta e três mil reais).

Valor de mercado para locação:

R\$ 4.050,00 (Quatro mil e cinquenta reais).

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

25. Ressalvas e Fatores Limitantes

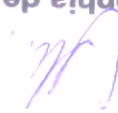
No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

26. Profissional Responsável

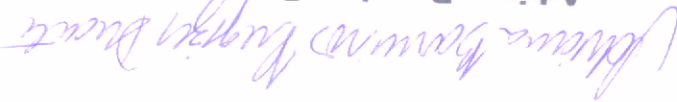
Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 39 (trinta e nove) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Rio de Janeiro, 09 de abril de 2018.

CompANHIA de Arquitetura
CNPJ: 97.472.245/0001-53
CAU-RJ 40.95-9



Adriana Barreiros Pregizer Duarte
Arquiteta / CAU: A35489-9
CPF: 074.353.887-00



Anexos:

- I – Documentação utilizada no trabalho
- II – RRT (Registro de Responsabilidades Técnica)
- III – Arquivos da avaliação em meio digital

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO

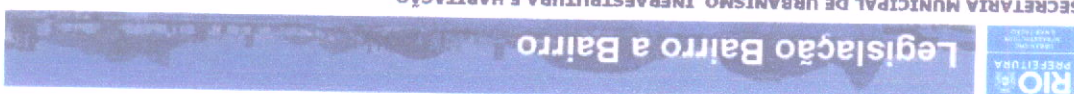
- RGI
Matrícula nº 245186
- CERTIDÃO DE INFORMAÇÕES DO IMÓVEL – SMU – 3 GLF Centro



[illegible]

29/01/2018

SMUIH - Informações Detalhadas



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO

Subsecretaria de Urbanismo
Relatório de Informações Urbanísticas

Formulário Gratuito

1 - Localização

As informações deste relatório são referentes ao ponto e ao trecho de infraestrutura selecionado.

Logradouro: 062711 - RUA SENADOR POMPEU
Início do Trecho: RUA COSTA PEREIRA
Fim do Trecho: RUA VISCONDE DA GAVEA
Fim Part: 170
Fim Impart: 171
RA: II AP: 1
3 GLF Centro
Rua República do Uruguai, 54 - Centro
Telefone: 22247414/22247546

2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais: Planos Cadastrais de Alinhamento, (PAA) e Arremate, (PAI), no formato DWG.

Projetos Aprovados de Lotamento (PAL)

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

3 - Zoneamento

Macrozona de Ocupação Controlada - Plano Diretor, CDOT 2012.

Zona: Área Central 1, consulte a(s) norma(s): Decreto 1.753, 2006

Setor 3, consulte a(s) norma(s): Lei Complementar 101, 2005 / SUBSECTOR 31, consulte a(s) norma(s): Lei Complementar 101, 2005

Centro de Bairro

Zona Ambiental

Área de Especial Interesse (AEI)

Distritos e Polos

Outros Dispositivos Legais

Estruturação Urbana (PEU):

Atenção: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) Decreto 872/2006 e legislação específica no caso de Projeto de

4 - Área de Especial Interesse Social (AEIS)

Não há

5 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas

Edificação não afastada das divisas

6 - Índice de Aproveitamento de Terreno

IAT

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

5.0 - Legislação aplicável: Lei 2.201, 2003; CAB: 1/ CAM-2, 1 - Lei Complementar 101/2005

7 - Áreas Protegidas

Área de Proteção Ambiental

Área de Proteção do Entorno de Bem Tombado (APE)

ZP/PAI

8 - Bens Tombados / Bens Preservados / Desapropriações / Suscetibilidade

Bens Tombados

» Clique aqui para ver o site dos Bens Tombados no Logradouro

Número(s)	Tipo	Legislação
65	PROVISÓRIO	DECRETO 5758
51	DEFINITIVO	DECRETO 6057
43	DEFINITIVO	DECRETO 6057
34	DEFINITIVO	DECRETO 6057
32	DEFINITIVO	DECRETO 6057
27	DEFINITIVO	DECRETO 6057
213, 219, 225, 229/231, 233, 235	DEFINITIVO	DECRETO 7251
185, 187, 189	DEFINITIVO	DECRETO 7251

http://mapas.morj.gov.br/ppp2/2/ci.php?id=70171&x=685741429688&y=7466301155361&extent=685545459545+7466199,02872+685942,3343... 1/4

29/01/2018

SMUIH - Informações Detalhadas

735	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO	735	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO
64, 66, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO	134, 108, 100, 112, 114	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO
53, 59, 65, 71, 77, 79, 131, 133	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO	135, 137, 141, 143, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO
116, 118, 120, 122, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO	156, 158, 160, 162, 164, 166, 168, 170	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO
173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203, 205, 207, 209, 211	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO	146	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO
172, 174, 176, 178, 180, 182, 184, 186	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO	173	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO
175	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO	176	DECRETO 7.351/1988	SUBAREA A - MORRO DA CONCEICAO	PRESERVADO

Bens Preservados

Os bens preservados são aqueles que foram preservados por decreto.

APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 140	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 156	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 166	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 176	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 186	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 196	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 206	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 216	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 226	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 236	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 246	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 256	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 266	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 276	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 286	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 296	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 306	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 316	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 326	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 336	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 346	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 356	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 366	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 376	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 386	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 396	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 406	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 416	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 426	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 436	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 446	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 456	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 466	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 476	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 486	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 496	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 506	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 516	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 526	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 536	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 546	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 556	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 566	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 576	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 586	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 596	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 606	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 616	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 626	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 636	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 646	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 656	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 666	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 676	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 686	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 696	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 706	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 716	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 726	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 736	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 746	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 756	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 766	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 776	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 786	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 796	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 806	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 816	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 826	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 836	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 846	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 856	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 866	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 876	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 886	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 896	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 906	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 916	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 926	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 936	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 946	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 956	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 966	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 976	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 986	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 996	DECRETO 7.351/1988
APAC SAGAS	RUA SENADOR POMPEU, 1006	DECRETO 7.351/1988

http://mapas.no.rj.gov.br/app2.2/ci.php?id=70171&x=685741.4296888&y=7466301.155361&extent=-68545.459545+7466199.02872+686942.3343... 2/4

[illegible]

Desapropriações » Clique aqui para ver a lista de desapropriações e contratos.

apoptosis

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).
Baixa - Decreto 33544/2011

9 - Observações

Observar parágrafos 5º e 6º do artigo 81 da Regulamentação de Licenciamento e Fiscalização do [Decreto 18.000 \(17\)](#) para imóveis construídos até 1937.

Observar: [Reservar](#) e [Cancelar](#) para confirmar reservas familiares.

<http://www.fapesp.br>

<http://mapas.no.ri.gov.br/app2-2/cid.php?id=7017&x=685741.4296888&y=7466301.155361&text=68545.459545+7466199.02872+685942.3343...> 3/4

Rua da Lapa, 120 sl. 404 - Centro - Rio de Janeiro - CEP 20021-180
Tel/Fax: (21) 2507-9314 / Cel: (21) 99685-5413

Tel/Fax: (21) 2507-9314 / Cel: (21) 99685-5413

29/01/2018

SMUIH - Informações Detalhadas

Observar [Art. 2º, § 2º, III, 1993](#) que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º, e [Art. 155-2013](#) que estabelece normas de incentivo à produção de unidades residenciais na Cidade do Rio de Janeiro.

Consultar CEDAE Decreto 10082/1991.

Consolidar CEF-RO e SMAL DCEG 28.323.2007.

...e o curso de equipamentos públicos e a realização de obras de qualificação urbana, e dá outras providências.

— *segundo a natureza e produção de habitação de interesse*

PAPA O LOBAPADOURRO	PAPA O LINDREDEG	Possui atribuições na cadeirinha?
Aceitação		
Sim		
Não		
Data		
Reconhecimento		
Sim		
Não		
Data		
Decreto		
Largura		

[illegible]

Rio de Janeiro, 29 de Janeiro de 2018

Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2018

Técnico e Matrícula: _____

<http://mapas.no.ri.gov.br/app2-2/cid.php?id=70171&x=685741.429688&y=7466301.155361&extent=685545.459545&7466199.02872+685942.3343...>

Rua da Lapa, 120 sl. 404 - Centro - CEP 20021-180
Tel/Fax: (21) 2507-9314 / Cel: (21) 99685-5413

Tel/Fax: (21) 2507-9314 / Cel: (21) 99685-5413

45



Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

CAU/BR

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000006852343
INICIAL
INDIVIDUAL



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: ADRIANA BARREIROS PREGIZER DUARTE

Registro Nacional: A35489-9

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

Empresa Contratada: JERONIMO DE MORAES ARQ E PLAN LTDA

CNPJ: 97.472.245/0001-53

Registro Nacional: 4095-9

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO

CNPJ: 03.066.219/0001-81

Contrato: 001/2018

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito público

Celebrado em: 14/03/2018

Data de Início: 15/03/2018

Previsão de término: 12/04/2018

Valor Contrato/Honorários: R\$ 7.651,60

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

RUA SENADOR POMPEU

Complemento:

UF: RJ CEP: 20221290 Cidade: RIO DE JANEIRO

Bairro: CENTRO

Nº: 169

Coordenadas Geográficas: Latitude: -22.901199999999996 Longitude: -43.189329999999984

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 5.4 - VISTORIA

Quantidade: 218,00

Unidade: m²

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 218,00

Unidade: m²

Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 218,00

Unidade: m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, MODELO COMPLETO, EM IMÓVEL SITUADO À RUA SENADOR POMPEU, Nº 169 - CENTRO - RJ.

6. VALOR

Valor do RRT:

R\$ 91,50

Pago em: 11/04/2018

R\$ 91,50

Total Pago:

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://siccau.cau.br.gov.br/app/view/signt/externo?form=Servicos>, com a chave: 54xW01 Impresso em: 12/04/2018 às 11:50:37 por: ip: 189.70.93.233



Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

CAU/BR

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000006852343
INICIAL
INDIVIDUAL



7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local _____ Dia _____ de _____ de _____
Mês _____ Ano _____

Adriana Barreiros Pregizer Duarte
ADRIANA BARREIROS PREGIZER DUARTE
CPF: 074.353.887-00

FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO
ESTADO
CNPJ: 03.066.219/0001-81

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <http://sicc.cau.cau.br.gov.br/app/view/signht/externo?form=Servicos>.
com a chave: 54xW01 Impresso em: 12/04/2018 às 11:50:37 por: ip: 189.70.93.233



BANCO DO BRASIL		001 - 9	00190.00009 02854.744006 08557.960179 4 74980000009150
------------------------	--	---------	--

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
ADRIANA BARREIROS PREGIZER DUARTE / 074.353.887-00 / RUA GENÉSIO DE BARROS, 56, Apto 202, DEL CASTILHO, Rio de Janeiro, RJ, CEP:20771-500

Sacador/Avista
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço
CAU/RJ / 14.892.247/0001-74 / REPÚBLICA DO CHILE 230 CENTRO RJ 20031170
28547440008557960-0
Nr. Documento
8557960
Valor do Documento
91,50
Data de Vencimento
18/04/2018
Valor do Documento
91,50
(=) Valor Cobrado
91,50

Agência/Código do Beneficiário
1769-8 / 8747-5
CAU/RJ-TAXA-RT - Exercício 2018 - R\$ 91,50
ADRIANA BARREIROS PREGIZER DUARTE - CAU nº A35489-9
RRT Nº 6852343 - REFERENTE A 3 (TRES) ATIVIDADE(S)

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.

BANCO DO BRASIL		001 - 9	00190.00009 02854.744006 08557.960179 4 74980000009150
------------------------	--	---------	--

Local de Pagamento
Pagável em qualquer Banco até o vencimento

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ
CAU/RJ / 14.892.247/0001-74 / REPÚBLICA DO CHILE 230 CENTRO RJ 20031170
Data de Documento
11/04/2018
Nr. Documento
8557960
Especie DOC
DM
Acerto
N
Quantidade
X
Valor
11/04/2018
Data do Processamento
11/04/2018
Agência/Código do Beneficiário
18/04/2018
1769-8 / 8747-5
28547440008557960-0
(-) Valor do Documento
91,50
(-) Juros/Multa
91,50
(=) Valor Cobrado
91,50

CAU-RJ-TAXA-RT - Exercício 2018 - R\$ 91,50
ADRIANA BARREIROS PREGIZER DUARTE - CAU nº A35489-9
RRT Nº 6852343 - REFERENTE A 3 (TRES) ATIVIDADE(S)

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
ADRIANA BARREIROS PREGIZER DUARTE / 074.353.887-00 / RUA GENÉSIO DE BARROS, 56, Apto 202, DEL CASTILHO, Rio de Janeiro, RJ, CEP:20771-500

Sacador/Avista
Código de Baixa
Autenticação Mecânica
Ficha de Compensação



[Assinatura]



Boletos, Convênios e outros

A33B111731831447011
11/04/2018 17:48:17

11/04/2015 - RANCO DO BRAZIL - 17:48:03
011403114 0001

COMPROMISSO DE PAGAMENTO DE TÍTULOS

CLIENTE: DEPOSITO DE MOEDAS ABQ011
AGENCIA: 3114-3 CONTA: 14.443-6

RANCO DO BRAZIL

001900000785474400005579601794743800009153

Nº. DOCUMENTO 41.101

MOEDA: MOEDA 085474440000557960

CONVENIO 02894744

CONVENIO DE AQUISIÇÃO DE DÍVIDA

DATA DE VENCIMENTO 18/04/2018

DATA DO PAGAMENTO 11/04/2018

VALOR DO PAGAMENTO 91,50

VALOR DO TÍTULO 91,50

CONTA DE CREDITO BR

4504 0001 CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO

CONTA DE CREDITO E PAGAMENTO LOCALIZADO