



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO CGE -15/2018 PARA ALUGUEL

Alameda São Boaventura nº 1.005, Bloco B (lojas 1 e 2) – Fonseca – Niterói – RJ



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Rioprevidência

2. Interessado / Proprietário

Rioprevidência

3. Finalidade

Locação comercial de lojas.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para aluguel do imóvel.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Lojas;

Endereço: Alameda São Boaventura nº 1.005, Bloco B (lojas 1 e 2) Bairro: Fonseca.

Cidade: Niterói UF: RJ CEP: 24130-001

Ocupante do imóvel: Os imóveis encontram-se desocupados.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Os dados foram obtidos no mercado imobiliário local, fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”. Não foi possível vistoriar, pois o imóvel está ocupado. Não foram observados ressalvas e fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 01/08/2018.

7.1 Caracterização do imóvel avaliando

No nível do logradouro está a loja 1, com acesso direto pela Alameda São Boaventura e a loja 2 a entrada é através de um portão (fechado) com acesso exclusivo para os moradores do Condomínio Camilo Silva.



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

No desenvolvimento deste trabalho partiu-se do pressuposto que as áreas dos imóveis (loja 1) 79,08 m² e (loja 2) 76,51 m², a área baseia-se na aferida “in loco”. Os dois imóveis possuem características similares, com idade aparente de 30 anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e reparos importantes.

O avaliando encontra-se com os seguintes acabamentos: (loja 1 e 2)

- Fachada: parede pintada com tinta acrílica branca e verde, portas de enrolar em aço.
- Piso: revestido com cerâmica de cor vermelha.
- Paredes: parede pintada com tinta acrílica branca, reboco soltando e com manchas compatíveis com infiltração.
- Teto: possui características e materiais similares as paredes.
- Banheiro: estado inadequado para uso.

7.1.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Niterói, no bairro de Fonseca, infraestrutura completa, ocupação comercial e residencial, com padrão de ocupação normal. Apresentando facilidade de acessos, o imóvel se localiza entre as Ruas São Januário e Prof. Américo Braga, na Alameda São Boaventura nº 1.005, bloco B, onde há um intenso fluxo de veículos.

7.1.2 Serviços / Infraestrutura

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



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

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

RG1

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 14º OFÍCIO DE NITERÓI-RJ
Leonardo Monçores Vieira
Tabelião e Oficial Registrador
Rua Soares de Miranda, 117 - Fonseca - Niterói-RJ, 24.120-307
Telefax: (21) 2625-8870 / 2625-0217 - e-mail: cartorio@14oficioniteroi.com.br

LEONARDO MONÇORES VIEIRA,
Oficial do Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Niterói,
CERTIFICA,

Que atendendo a requerimento do interessado, revendo o acervo do Serviço de Registro de Imóveis do 14º Ofício de Niterói, desde 28 de julho de 1942, dele verifica constar em 27 de Janeiro de 1955, no Livro 3-E às fls. 26 Nº 5.708, a transcrição em nome de **INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL, autarquia estadual, representada por seu diretor-presidente Leovigildo Alfena Leal**, do imóvel situado à Alameda São Bonaventura nº 1.005, antigo 63 - Compreendendo prédio em mau estado de conservação, afastado do alinhamento da rua, e o respectivo terreno próprio que confronta pela frente com a Alameda São Bonaventura, numa extensão de 23,09m mais ou menos; do lado esquerdo com o prédio 1.027 da dita Alameda, de propriedade do Instituto Biológico do Rio de Janeiro, numa extensão de 300,00m mais ou menos; do lado direito, com o prédio 993, dos transmissões numa linha quebrada que mede 45,00m a contar da testada, na direção de frente a fundos, 15,00m em paralelo à esquerda, alargando na direção do terreno de propriedades de herdeiros ou sucessores do Desembargador Nogueira Torres, onde se encontra com o prédio 987, e a partir daí, na direção aos fundos, numa extensão de 255,00m aproximadamente, nos fundos em linha determinada por marcos de pedra, com Manoel Candido da Silva, seus herdeiros ou sucessores. Transcrição anterior na 1ª Circunscrição no Lº 3-M, às fls. 74, Nº 14.609. **Adquirido de José Ribeiro Saramago e sua mulher Aracy Mello Saramago**, brasileiros, funcionários públicos, residente nesta cidade, conforme Escritura Pública de Compra e Venda de 14 de Outubro de 1954, do Cartório do 9º Ofício de Niterói, Livro 55, às fls. 152vº, no valor de Cr\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil cruzeiros). **AVERBAÇÃO - 1:** Por requerimento datado de 28 de Janeiro de 1971 e certidão 196/70, datada de 05 de Novembro de 1970 - A área foi dividida em 3 áreas: Área "A" 23,74 na frente, 37,00m nos fundos, por uma linha quebrada de 3 segmentos com 45,00m + 15,00m + 73,00m de extensão de frente a fundos, pelo lado direito e 118,20 pelo lado esquerdo. Área "B" com 37,00m de frente, 38,40m de fundos, por 50,00m de extensão de frente a fundos. Área "C" 38,40m de frente, 42,00m de largura nos fundos, por 131,40m de frente a fundos pelo lado direito e 146,80m pelo esquerdo. **AVERBAÇÃO 2:** Na Área A - bloco A, com lotes 101 e 102, Aptº 201, 202, 301, 302; bloco B, Aptº 101, 102, 103, 201, 202, 203, 301, 302, 303; bloco C, Aptº 101, 102, 201, 202, 301, 302; bloco D, Aptº 101, 102, 201, 202, 301, 302; bloco E, Aptº 101, 102, 201, 202, 301, 302, com inscrições na Prefeitura Municipal, respectivamente de 104.654 a 104.686. Niterói 19 de Dezembro de 1972. **AVERBAÇÃO 3:** De acordo com o Decreto Lei nº 83 de 30.04.75, com base na Lei complementar nº 20, de 01.07.74, que determinou a unificação dos órgãos de previdência do Estado da Guanabara e Estado do Rio de Janeiro, o Instituto de Previdência do Estado da Guanabara IPEG e o Instituto de Previdência Social IPSRJ do antigo Estado do Rio de Janeiro, foram extintos, tendo sido criado o Instituto de Previdência do Estado do Rio de Janeiro IPERJ. A presente foi feita mediante Ofício GP nº 478 datado e assinado na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, 12/11/2001, pelo Presidente do IPERJ, Prent. sob o nº 43.043, às fls. 084 do Lº 1-D, Niterói, 19/02/2002. Certifica mais que, os Aptºs 201, 301 e 302, do bloco D, foram objeto de alienação sendo transferidos para o Lº 3-L, Nº 15.103, 15.105, 15.106 e 15.107, e Aptºs 201, 101, 203 do bloco B, para o Lº 3-L, Nº 15.119, 15.120, Aptºs 301, 202 do bloco C, para o Lº 3-L, Nº 15.121, 15.122, Aptºs 301, do bloco E, para o Lº 3-L, Nº 15.185, Aptº 302 do bloco D, para o Lº 3-L, Nº 15.186, Aptº 302 bloco A, prédio nº 1005, para o Lº 3-M, Fls. 106, nº 16.436, Aptº 201 e 101, bloco C, prédio 1005, para o Lº 3-M, Fls. 183 nº 16.896 para o Lº 3-M, Fls. 246 nº 17.144, Aptº 102 para o Lº 3-N, Fls. 67 nº 17.652, Aptº 202 bloco A, para a Matrícula em 28/12/74, Aptº 302 do bloco B, para Matrícula em 17/11/77, Aptº 102 do bloco E, Matrícula 6.365, Aptº 103 bloco B, Matr. 6.263, Aptº 201 do bloco E, para Matr. 13/5/77, Aptº 102 do bloco C, para Matrícula em 16/5/77, Aptº 201 do bloco E, para Matrícula em 20/5/77, Aptº 201 bloco A, para Matr. em 25/7/77303 do bloco B, para Matr. 2.324 em 03/01/78, Aptº 101 do bloco E, Matr. 5586, Aptº 102 do bloco B, para Matr. 6.439. O bloco A, B, C, D, E, tem a seguinte fração ideal de 276/10.000,00. Certifico também, que a ÁREA "C", foi objeto de alienação sendo transferida para a matrícula de nº 21.504. O referido é verdade e dou fé. Niterói, 22 de agosto de 2018. Eu, *Joseli Duarte de Matos*, Escrevente Substituta, matrícula nº 94.8390, realizei as buscas, digitei, conferi, assinei e encerro.

Cartão de Inteiro Teor Validade: 30 dias

Este é o original do Lº 3-E, fls. 26, nº 5.708, cujo original encontra-se arquivado nesta Secretaria, havendo na carteira que não compõe a simplicidade atual dos imóveis, com a necessidade de ónus ou gravames, havendo sido transcritos para outras matrículas, do que foi fe. Niterói RJ, 22/05/2018.

Joseli Duarte de Matos
Escrevente

Poder Judiciário - IPRJ	Emol.	0,00
Corregedoria Geral da Justiça	Emol.	0,00
São Benedito da Ilha - Registro	Emol.	0,00
ECGO 10445 QGA	Emol.	0,00
Consulte a validade do imóvel	Emol.	0,00
Emol. 10445 QGA	Emol.	0,00



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

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Alameda São Boaventura



Alameda São Boaventura, nº 1.005



Cond. Camilo Silva

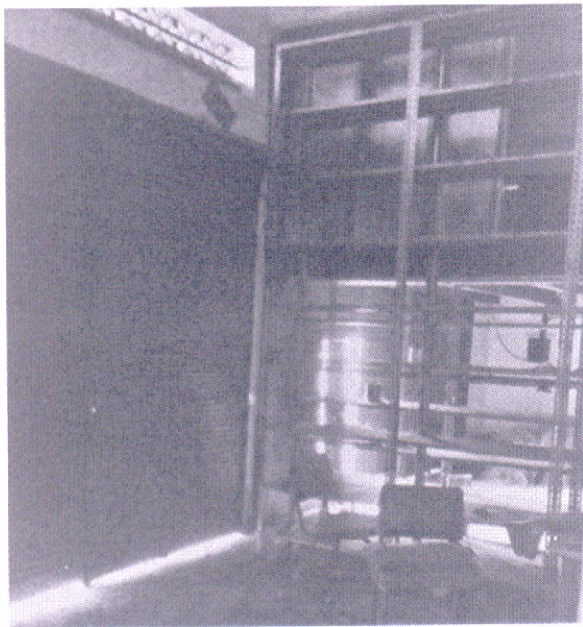


Loja 1 e 2

4



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



Loja 1



Loja 1



Loja 1

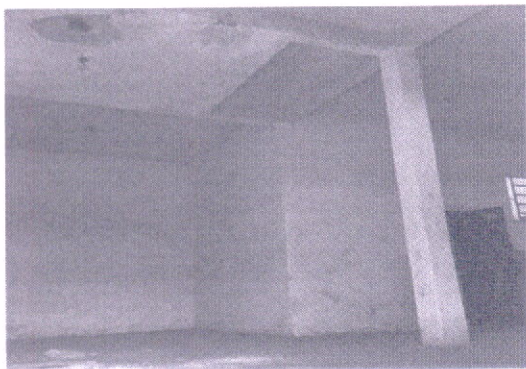


Loja 1

4



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



Loja 2



Loja 2



Loja 2



Loja 2

4



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

8. Diagnóstico do Mercado

O bairro de Fonseca em Niterói possui uma área de comércio local com diversificadas atividades, nas edificações é comum encontrar salas comerciais e residências. Esta é a região onde se localiza o imóvel avaliando.

O valor de aluguel comercial continua acumulando queda nominal (3,06%) nos últimos 12 meses, índice dos 4 municípios pesquisados pelo Fipezap. Índice Fipezap - Anexo II

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

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

A metodologia para efetuar os cálculos foi regressão linear, dos dados coletados no mercado imobiliário local, obtido no software INFER 32.

Fator Oferta – Fo esse fator desconta 10% do preço original ofertado dos elementos, esse desconto é considerado devido a elasticidade que dá liquidez ao mercado. Débito este compatível com o indicado pelo Ibape (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA).

As variáveis utilizadas nos modelos (lojas 1 e 2) foram: Valor Unitário, Área e Transposição e Fator Oferta.

Valor Unitário - Vu refere-se ao valor por m² a ser determinado do avaliando.

Fator Área - Fa Informa a área construída total de cada elemento e comparada ao avaliando.

Fator Transposição - Ft representa a maior ou menor valorização do elemento da amostra em relação à localização do imóvel em estudo, para esse fator foi utilizado a distância dos elementos da amostra até o avaliando. Para amostras com distância até 2,00 Km foi



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

considerado perto, e os com distância a partir de 2,05 Km será considerado longe.

Quadro demonstrativo abaixo.

Elemento	Distância do avaliando	
1	2,50 km	longe
2	1,30 km	perto
3	1,20 km	perto
4	2,10 km	longe
5	0,55 km	perto
6	1,00 km	perto
7	2,20 km	longe
8	1,90 km	perto
9	1,90 km	perto
10	2,40 km	longe
11	2,40 km	longe
12	2,40 km	longe

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 01/08/2018 a 27/08/2018.

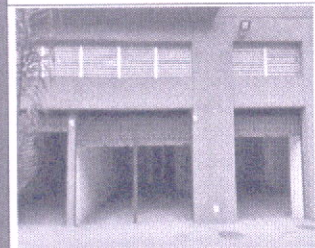
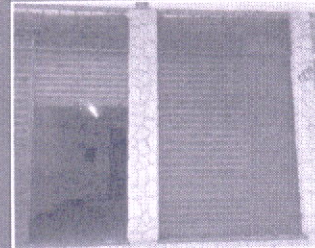
AMOSTRA PARA LOJA 1 e 2

ELEMENTO 1		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Alameda São Boaventura, 29
	Área(m²):	24,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 1.100,00
	Vu:	R\$ 45,83
	Telefone:	(21) 99631-7837
	Contato:	OLX
	Link:	https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/loja-melhor-ponto-do-fonseca-493760736?xtmc=fonseca&xtnp=1&xtr=18
	Código:	493760736
ELEMENTO 2		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Deputado Álvaro Fernandes, 48
	Área(m²):	25,00
	Valor de Aluguel:	R\$750,00
	Vu:	R\$ 30,00
	Telefone:	(021) 2620-7181 ou (021) 2717-6064
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-fonseca-bairros-niteroi-25m2-aluguel-R\$750-id-48477616/?_vt=ranking:overall_candidate
	Código:	cc177-01

4



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

ELEMENTO 3		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Vereador José Vicente Sobrinho, 699
	Área(m²):	35,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 1.200,00
	Vu:	R\$ 34,29
	Telefone:	(021) 2717-6955 ou (021) 2613-4914
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-engenhoca-bairros-niteroi-35m2-aluguel-RS1200-id-86546235/?vt=ranking:overall_candidate
	Código:	0ec4d5
ELEMENTO 4		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Vinte e Dois de Novembro, 361
	Área(m²):	38,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 1.300,00
	Vu:	34,21
	Telefone:	(21) 99728-4021
	Contato:	OLX
	Link:	https://ri.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/loja-comercial-niteroi-fonseca-470819070
	Código:	470819070
ELEMENTO 5		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Vereador José Vicente Sobrinho, 729
	Área(m²):	40,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 2.000,00
	Vu:	R\$ 50,00
	Telefone:	(21) 2719-2826
	Contato:	OLX
	Link:	https://ri.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/loja-40m-na-engenhoca-459786157
	Código:	459786157
ELEMENTO 6		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Alameda São Boaventura, 540
	Área(m²):	53,00
	Valor de Aluguel:	R\$4.000,00
	Vu:	R\$ 75,47
	Telefone:	(21) 99996-1346
	Contato:	Zap Imóveis
	Link:	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+fonseca+niteroi+rj+53m2/ID-7885156/?paginaoferta=9&zt=rpssp:v1
	Código:	IM16879468
ELEMENTO 7		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Av. Professor João Brasil, 1310
	Área(m²):	80,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 1.600,00
	Vu:	R\$ 20,00
	Telefone:	(21) 98820-8975
	Contato:	OLX
	Link:	https://ri.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/loja-ideal-para-igreja-500245115
	Código:	500245115

4



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

ELEMENTO 8		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Alameda São Boaventura, 1227
	Área(m²):	85,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 1.800,00
	Vu:	R\$ 21,18
	Telefone:	(21) 2303-1853
	Contato:	Zap Imóveis
	Link:	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+fonseca+niteroi+rj+85m2/ID-14179242/?paginaoferta=98_zt=rpsp.v1
	Código:	IM012809923
ELEMENTO 9		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Leite Ribeiro, 07
	Área(m²):	88,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 2.200,00
	Vu:	R\$ 25,00
	Telefone:	(21) 2717-6780
	Contato:	Zap Imóveis
	Link:	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+fonseca+niteroi+rj+88m2/ID-15443835/?paginaoferta=108_zt=rpsp.v1
	Código:	IM114015743
ELEMENTO 10		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Visconde de Itaboraí
	Área(m²):	106,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 2.000,00
	Vu:	R\$ 18,87
	Telefone:	(021) 2303-1853
	Contato:	Grupo Imoveis LTDA
	Link:	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+niteroi+rj+106m2/ID-10380322/?paginaoferta=108_zt=rpsp.v1
	Código:	IM09254998
ELEMENTO 11		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Dr. Carlos Maximiano, 170
	Área(m²):	110,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 2.000,00
	Vu:	R\$ 18,18
	Telefone:	(021) 3587-0405 ou (021) 96445-1636
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/loja-fonseca-bairros-niteroi-110m2-aluguel-R\$2000-id-95237859/?yt=ranking:overall_candidate
	Código:	LO0005
ELEMENTO 12		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Noronha Torreão, 338
	Área(m²):	200,00
	Valor de Aluguel:	R\$ 5.000,00
	Vu:	R\$ 25,00
	Telefone:	(21) 3741-7222
	Contato:	OLX
	Link:	https://olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/loja-santa-rosa-niteroi-rj-505261103
	Código:	505261103

4



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

Tratamento dos Dados:

Elemento	Localização	R\$	Área	VU	Fo	Vu (ajustado)
1	Alameda São Boaventura, nº 29	R\$ 1.100,00	24,00	45,83	0,9	R\$ 41,25
2	R. Deputado Álvaro Fernandes, nº 48	R\$ 750,00	25,00	30,00	0,9	R\$ 27,00
3	R. Vereador José Vicente Sobrinho, nº 699	R\$ 1.200,00	35,00	34,29	0,9	R\$ 30,86
4	R. Vinte e Dois de Novembro, nº 361	R\$ 1.300,00	38,00	34,21	0,9	R\$ 30,79
5	R. Vereador José Vicente Sobrinho, nº 729	R\$ 2.000,00	40,00	50,00	0,9	R\$ 45,00
6	Alameda São Boaventura, nº 540	R\$ 4.000,00	53,00	75,47	0,9	R\$ 67,92
7	Av. Professor João Brasil, nº 1310	R\$ 1.600,00	80,00	20,00	0,9	R\$ 18,00
8	Alameda São Boaventura, nº 1227	R\$ 1.800,00	85,00	21,18	0,9	R\$ 19,06
9	R. Leite Ribeiro, nº 7	R\$ 2.200,00	88,00	25,00	0,9	R\$ 22,50
10	Rua Visconde de Itaboraí	R\$ 2.000,00	106,00	18,87	0,9	R\$ 16,98
11	R. Dr. Carlos Maximiano, nº 170	R\$ 2.000,00	110,00	18,18	0,9	R\$ 16,36
12	R. Noronha Torrezão, nº 338	R\$ 5.000,00	200,00	25,00	0,9	R\$ 22,50
Avaliando 01	Alameda São Boaventura nº 1005 Loja 1	-	79,08	-	-	-
Avaliando 02	Alameda São Boaventura nº 1005 Loja 2	-	76,51	-	-	-

2



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

10.1. Número de dados de mercado utilizados:

Para se obter o valor de mercado para locação de loja 1 e 2, com áreas respectivas de 79,08m² e 76,51m², com tratamento por regressão linear contando com 12 (doze) elementos pesquisados e 10 (dez) elementos efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2.

10.1.1 Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial Loja 1

Data de realização: 31/08/2018
Eng^a. Responsável: Ligia Ribeiro Passos

Amostra

Nº Am.	Vu (ajustado)	Área	«Distância ao Avaliando»	Localização
1	41,25	24,00	2,50	[]Longe
«2»	27,00	25,00	1,30	[x]Perto
3	30,86	35,00	1,20	[x]Perto
4	30,79	38,00	2,10	[]Longe
5	45,00	40,00	0,55	[x]Perto
«6»	67,92	53,00	1,00	[x]Perto
7	18,00	80,00	2,20	[]Longe
8	19,06	85,00	1,90	[x]Perto
9	22,50	88,00	1,90	[x]Perto
10	16,98	106,00	2,40	[]Longe
11	16,36	110,00	2,40	[]Longe
12	22,50	200,00	2,40	[]Longe

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Vu (ajustado)

Variáveis Independentes:

- Área
- Distância ao Avaliando (*variável não utilizada no modelo*)
- Localização

Opções: Perto|Longe

4



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

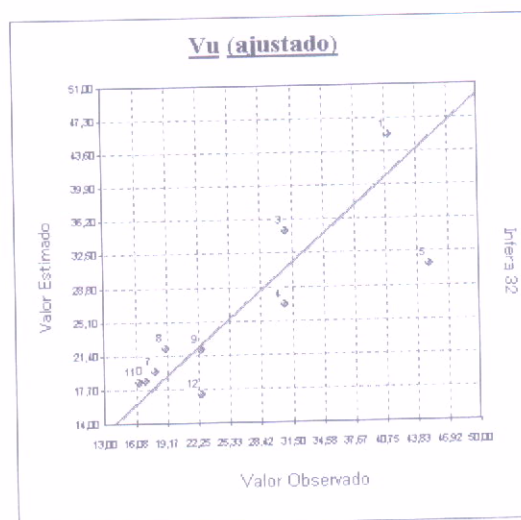
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 7
Desvio padrão da regressão : $8,2778 \times 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Vu (ajustado)	0,0428	0,0142	33,37%
1/Área	0,0180	0,0116	64,56%
Localização	0,40	0,5163	129,10%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[Vu \text{ (ajustado)}] = 0,06331 - 0,9915 / [\text{Área}] - 6,4140 \times 10^{-3} \times [\text{Localização}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1/ (0,06331 - 0,9915 / [\text{Área}] - 6,4140 \times 10^{-3} \times [\text{Localização}])$$

Handwritten signature



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

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,9915	0,2373	-1,3272	-0,6557
Localização	b2 = -6,4140x10 ⁻³	5,3611x10 ⁻³	-0,0139	1,1716x10 ⁻³

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8597
Valor t calculado : 4,454
Valor t tabelado (t crítico) : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,7391
Coefficiente r² ajustado : 0,6646

Classificação: Correlação Forte

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,3590x10 ⁻³	2	6,7954x10 ⁻⁴	9,917
Residual	4,7966x10 ⁻⁴	7	6,8523x10 ⁻⁵	
Total	1,8387x10 ⁻³	9	2,0430x10 ⁻⁴	

F Calculado : 9,917
F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,9%
Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,1192

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,192	0,4%	Sim
Localização	b2	-1,200	27%	Sim

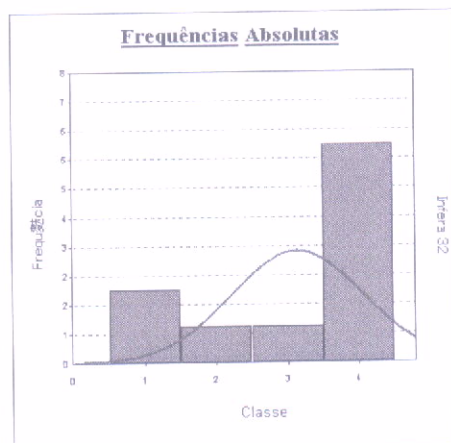
Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

4

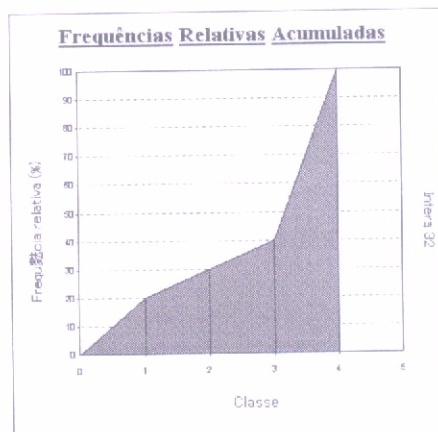


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Fazenda e Planejamento
Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - Rioprevidência

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Vu (ajustado)	Erro/Desvio Padrão(*)
2	27,0000	2,3920
6	67,9200	-2,8347

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

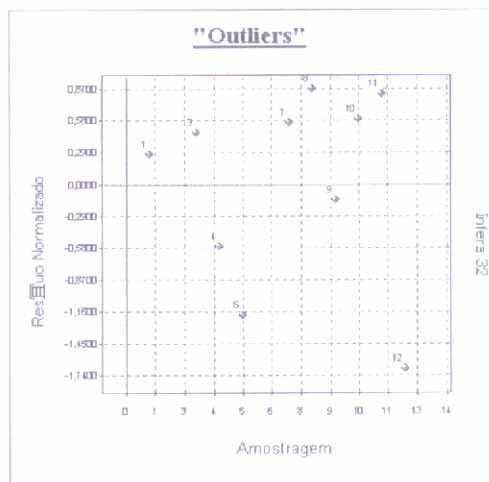
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

4



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

Gráfico de Indicação de Outliers



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	24,00	200,00	79,08
Localização	Longe	Perto	Perto

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 79,08
- Localização = Perto

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Distância ao Avaliando = 0,00

Estima-se Vu (ajustado) da Loja = 22,54

O modelo utilizado foi:

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1/(0,06331 - 0,9915/[Área] - 6,4140 \times 10^{-3} \times [Localização])$$

41



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

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

Mínimo: 19,76

Máximo: 26,24

Para uma Área de m² 79,0799, teremos:

Valor obtido = 1.782,76

Valor mínimo = 1.562,49

Valor máximo = 2.075,31

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	24,00	200,00	79,08	Dentro do intervalo	Aprovada
Localização	Longe	Perto	Perto	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área	64,17	19,25	22,54	Dentro do intervalo
Localização	19,70	22,54	22,54	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Localização	Aprovada

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

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

4



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

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	21,65	23,51	1,85	8,21
Localização	20,45	25,12	4,68	20,52
Valor Estimado	19,76	26,24	6,48	28,19

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

10.1.2 Especificação da avaliação:

Grau de precisão:

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Grau de Precisão: $(19,76 - 26,24) / 22,54 = 0,2875 = 29\%$

Grau III

di



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

Grau de Fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foro e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida, para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bilateral)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

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

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

dy



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

Item	Descrição	Grau		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação		X	
5	Nível de significância, a somatório do valor das duas caudas, máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
	PONTUAÇÃO TOTAL			13

Grau de Fundamentação: **Grau I**

10.1.3 Valor de mercado

Aluguel da loja 1: $V_{loja1} = R\$ 1.782,76$ (Mil setecentos e oitenta e cinco reais setenta e seis centavos)

Ou em números redondos:

$V_F(Loja1) = 1.785,00$
(Mil setecentos e oitenta e cinco reais)

* Neste caso o arredondamento foi de 0,0012549%

Conforme NBR 14.653-1 item 7.7.1

a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

4



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

10.2.1 Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial Loja 2

Data de realização: 31/08/2018

Eng^a. Responsável: Ligia Ribeiro Passos

Amostra

Nº Am.	Vu (ajustado)	Área	«Distância ao Avaliando»	Localização
1	41,25	24,00	2,50	[]Longe
«2»	27,00	25,00	1,30	[x]Perto
3	30,86	35,00	1,20	[x]Perto
4	30,79	38,00	2,10	[]Longe
5	45,00	40,00	0,55	[x]Perto
«6»	67,92	53,00	1,00	[x]Perto
7	18,00	80,00	2,20	[]Longe
8	19,06	85,00	1,90	[x]Perto
9	22,50	88,00	1,90	[x]Perto
10	16,98	106,00	2,40	[]Longe
11	16,36	110,00	2,40	[]Longe
12	22,50	200,00	2,40	[]Longe

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Vu (ajustado)

Variáveis Independentes:

- Área
- Distância ao Avaliando (*variável não utilizada no modelo*)
- Localização

Opções: Perto|Longe

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 7
Desvio padrão da regressão : $8,2778 \times 10^{-3}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Vu (ajustado)	0,0428	0,0142	33,37%
1/Área	0,0180	0,0116	64,56%
Localização	0,40	0,5163	129,10%

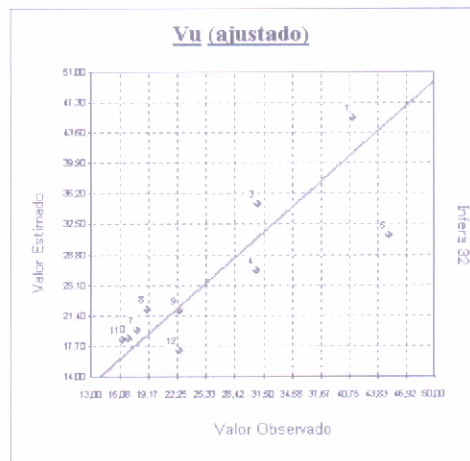
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

4



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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$1/[Vu \text{ (ajustado)}] = 0,06331 - 0,9915 /[\text{Área}] - 6,4140 \times 10^{-3} \times [\text{Localização}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1/(0,06331 - 0,9915 /[\text{Área}] - 6,4140 \times 10^{-3} \times [\text{Localização}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,9915	0,2373	-1,3272	-0,6557
Localização	b2 = -6,4140x10 ⁻³	5,3611x10 ⁻³	-0,0139	1,1716x10 ⁻³

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,8597
Valor t calculado : 4,454
Valor t tabelado (t crítico) : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,7391
Coefficiente r² ajustado : 0,6646

Classificação : *Correlação Forte*

u



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

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,3590 \times 10^{-3}$	2	$6,7954 \times 10^{-4}$	9,917
Residual	$4,7966 \times 10^{-4}$	7	$6,8523 \times 10^{-5}$	
Total	$1,8387 \times 10^{-3}$	9	$2,0430 \times 10^{-4}$	

F Calculado : 9,917

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

Significância do modelo igual a 0,9%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

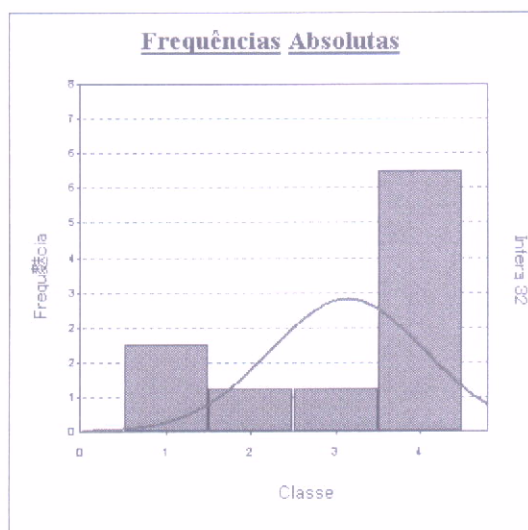
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,192	0,4%	Sim
Localização	b2	-1,200	27%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Histograma

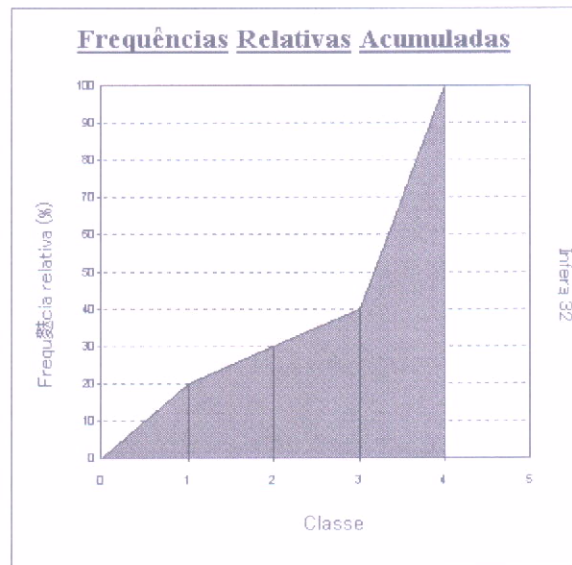


u



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

Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Vu (ajustado)	Erro/Desvio Padrão(*)
2	27,0000	2,3920
6	67,9200	-2,8347

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

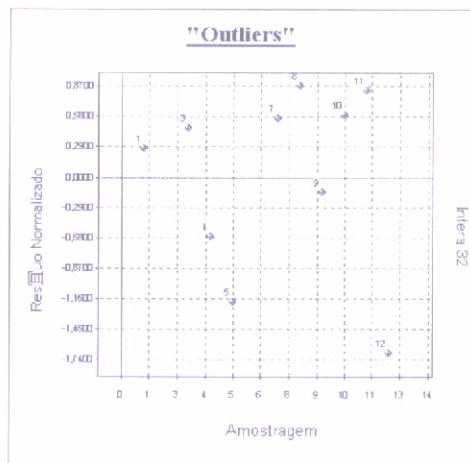
Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

4



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

Gráfico de Indicação de Outliers



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	24,00	200,00	76,51
Localização	Longe	Perto	Perto

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 76,51
- Localização = Perto

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Distância ao Avaliando = 0,00

Estima-se Vu (ajustado) da Loja = 22,76

O modelo utilizado foi :

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = 1/(0,06331 - 0,9915/[Área] - 6,4140 \times 10^{-3} \times [Localização])$$

ly



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

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

Mínimo: 19,94

Máximo: 26,50

Para uma Área de m² 76,51, teremos:

Valor obtido = 1.741,35

Valor mínimo = 1.525,87

Valor máximo = 2.027,70

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	24,00	200,00	76,51	Dentro do intervalo	Aprovada
Localização	Longe	Perto	Perto	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área	64,17	19,25	22,76	Dentro do intervalo
Localização	19,86	22,76	22,76	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área	Aprovada
Localização	Aprovada

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

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.



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

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E(Y)$)

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	21,92	23,66	1,74	7,64
Localização	20,62	25,39	4,77	20,72
E(Vu (ajustado))	17,49	32,59	15,11	60,33
Valor Estimado	19,94	26,50	6,56	28,24

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

O E(Vu (ajustado)) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 50,0% em torno do valor central da estimativa.

10.2.2 Especificação da avaliação:

Grau de precisão:

Tabela 5 — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Grau de Precisão: $(19,94 - 26,50) / 22,76 = 0,28822 = 29\%$

Grau III



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

Grau de Fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida, para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

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

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

[Assinatura]



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

Item	Descrição	Grau		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados			X
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação		X	
5	Nível de significância, a somatório do valor das duas caudas, máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)		X	
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
	PONTUAÇÃO TOTAL			13

Grau de Fundamentação: **Grau I**

10.2.3 Campo de Arbítrio

O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados, segundo ABNT NBR 14653 Parte 1 e 2.

Na loja 2 o acesso é limitado, possui entrada pelo portão de uso exclusivo do Condomínio Camilo Silva (portão fechado), característica que não se repete nos dados de mercado (anúncios de loja), utilizaremos o limite inferior do campo de arbítrio, atendendo as recomendações da NBR 14653-2

Em função dessa característica restritiva na loja 2, relevantes para a avaliação do imóvel e não contemplados no modelo, por escassez de dados de mercado. Justifica-se para a loja 2 a adoção do campo de arbítrio, minorando o valor médio apurado através do método



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

comparativo de dados do mercado.

Na estimativa central do intervalo de confiança de 80% foi definido o campo de arbítrio de 10,75%, ou seja, a menor minoração que atenda simultaneamente os itens de A.10 da NBR 14653-2.

10.2.4 Valor de mercado

Valor de mercado para Aluguel da loja 2 – Campo de Arbítrio:

$$V_{\text{loja2}} = 1.741,35 - 10,75\%$$

$$V_{\text{loja2}} = \text{R\$ } 1.554,15$$

Ou em números redondos:

$$V_F (\text{loja2}) = \text{R\$ } 1.550,00$$

(Mil quinhentos e cinquenta reais)

* Neste caso o arredondamento foi de 0,0001741%

Conforme NBR 14.653-1 item 7.7.1

a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;

11. Resultado da Avaliação

Valor de mercado para aluguel das lojas 1 e 2

$$V_F (\text{loja1}) = \text{R\$ } 1.785,00 \text{ (Mil setecentos e oitenta e cinco reais)}$$
$$V_F (\text{loja2}) = \text{R\$ } 1.550,00 \text{ (Mil quinhentos e cinquenta reais)}$$

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 assemelhados no mercado imobiliário.



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

12. Ressalvas e Fatores Limitantes

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

13. Profissionais Responsáveis e Data de Referência

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 41 (quarenta e uma) folhas impressas, sendo a folha de rosto e a última assinadas e as demais rubricadas, além de seus anexos.

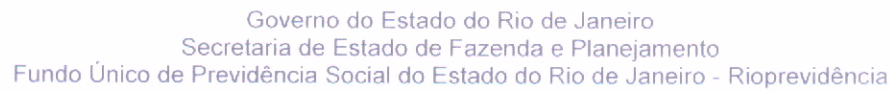
Ligia Ribeiro Passos
Engenheira – CREA-RJ – 2017122939
Rio de Janeiro, 4 de setembro de 2018.

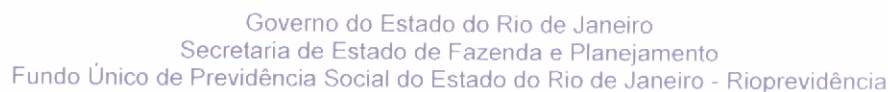
Visto da Gerência de controle e Registro do Rioprevidência (CGE)

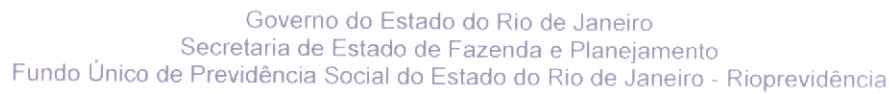
Leonardo Monteiro Magalhães
Matrícula - 10059-4
Gerente

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

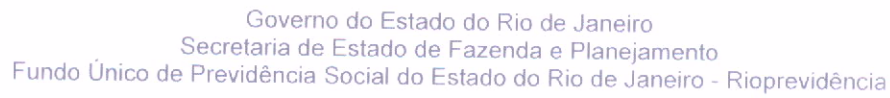
Luana de Moura Gonçalinho Lima
Estagiária – CPF: 153.993.007-61

[illegible]

Página 36 de 41



d



Página 39 de 41



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

27/05/2018 Loja Santa Rosa Niterói-RJ - Comércio e Indústria - Santa Rosa Niterói 555561103 | OLX

Back to Home Minha Casa Minha Vida Chat Minha Loja Minha Loja

RJ - Rio de Janeiro e região - Comércio e Indústria - Aluguel - Niterói - Santa Rosa

Loja, Santa Rosa, Niterói-RJ

Inscreva-se em 13 segundos

R\$ 5.000

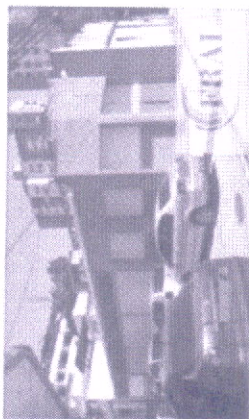
PPAU (21) - R\$ 5.000

PPAU (21)

Órgão de Segurança

Órgão de Segurança
Órgão de Segurança
Órgão de Segurança

Órgão de Segurança



Aluguel R\$ 5.000

Órgão de Segurança em Santa Rosa

Órgão de Segurança em Santa Rosa

Órgão de Segurança em Santa Rosa

Órgão de Segurança em Santa Rosa

Órgão de Segurança em Santa Rosa

Órgão de Segurança em Santa Rosa

Órgão de Segurança em Santa Rosa

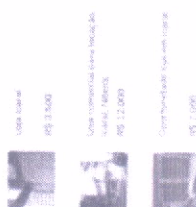
Órgão de Segurança em Santa Rosa

Órgão de Segurança em Santa Rosa

Órgão de Segurança em Santa Rosa

Órgão de Segurança em Santa Rosa

Selecione para você





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

ANEXO II

DESTAQUES DO MÊS



Preços de imóveis comerciais encerram primeiro semestre de 2018 com queda nominal

Até junho, Índice FipeZap registrou queda de 0,08%, no preço médio de venda, e de 1,22%, no preço médio de locação do segmento.

- **Índice FipeZap Comercial** – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios – registrou queda no preço médio de venda (-0,32%), enquanto o preço médio de locação comercial encerrou o mês próximo da estabilidade (+0,03%). A inflação foi de 1,26% no mês (IPCA/IBGE).
- **No último mês:** entre as cidades monitoradas, o preço médio de venda de imóveis comerciais apresentou queda em Porto Alegre (-0,82%), Rio de Janeiro (-0,72%) e São Paulo (-0,10%) ao passo que o preço médio de locação aumentou em Porto Alegre (+0,70%) e Rio de Janeiro (+0,22%), recuando em São Paulo (-0,17%). Os preços de imóveis comerciais, tanto de venda quanto locação, permaneceram praticamente estáveis em Belo Horizonte no período.
- **Balanco parcial de 2018:** no primeiro semestre do ano, tanto o preço médio de venda quanto o preço médio de locação de imóveis comerciais registraram queda nominal (-0,08% e -1,22%, respectivamente). Entre as cidades monitoradas, apenas em São Paulo o preço de venda dos imóveis comerciais encerrou o período em alta (+0,66%). Já no caso de locação, Porto Alegre foi a única cidade a registrar alta no preço médio dos imóveis comerciais (+0,51%).
- **Análise dos últimos 12 meses:** nesse horizonte, o Índice FipeZap Comercial registra queda nominal de 2,07% e 3,06%, respectivamente, nos preços de venda e locação de conjuntos e salas comerciais. Comparativamente, a inflação acumulada alta de 4,39% no período (IPCA/IBGE).
- **Retorno do investimento e benchmark:** o investimento em imóveis comerciais tem oferecido um retorno médio inferior ao CDI* desde 2014 – diferencial que se acentuou a partir de 2015. Nos últimos 12 meses, o CDI apresentou uma rentabilidade média de +6,8%, enquanto os imóveis comerciais apresentaram um retorno médio de +2,2% – percentual que inclui a renda média do aluguel e a valorização dos ativos.
- **Preço médio de venda e locação comercial:** em junho de 2018, o valor médio do m² nos 4 municípios monitorados pelo Índice FipeZap foi de R\$ 9.623/m² – no caso de imóveis comerciais à venda – e R\$ 39,89/m², no caso de imóveis anunciados para locação. Rio de Janeiro se manteve com o preço mais elevado por m² (R\$ 10.427/m²), enquanto São Paulo permanece com o maior preço médio de locação (R\$ 43,38/m²), além de oferecer a maior taxa de rentabilidade do aluguel comercial entre as cidades monitoradas, com retorno anualizado de 5,4%.

Nota: (*) O Certificado de Depósito Interbancário (CDI) é um título de emissão das instituições financeiras, mais conhecido como "título de curto prazo", que representa uma operação de empréstimo entre bancos, e é usualmente considerado como o custo de oportunidade gerado por investidores.

O Índice FipeZap Comercial, desenvolvido em conjunto pela Fipe e pelo portal ZAP Imóveis, é calculado pela Fipe e acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 m² em 4 municípios brasileiros, com base em anúncios da Internet. A metodologia do Índice FipeZap está disponível em <http://www.fipe.org.br>.

ÍNDICE FIPEZAP COMERCIAL

JUNHO/2018

4