LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº. da solicitação : O.S. NR: 009/2018

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: Rua Visconde de Maranguape

Nº: 21 e 23	Bairro: Centro	Cidade: Rio de Janeiro
UF: RJ	CEP: 20021-390	

Método(s) utilizado(s): Método Involutivo e comparativo direto de dados de mercado.
Resultados da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel:

R$ 2.850.000,00 (Dois milhões oitocentos e cinquenta mil reais)

Lojas
Classificação quanto à liquidez: Normal-baixa
Grau de Fundamentação do Laudo: I
Grau de Precisão do Laudo: III
Salas Comerciais
Classificação quanto à liquidez: Normal-baixa
Grau de Fundamentação do Laudo: II
Grau de Precisão do Laudo: III

Valor de mercado para aluguel do imóvel:

R$ 8.000,00 (Oito mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal-baixa
Grau de Fundamentação do Laudo: I
Grau de Precisão do Laudo: II

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:

Adriana Barreiros Pregizer Duarte

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

Rio de Janeiro, 15 de junho de 2018.

Rio de Janeiro, 15 de junho 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 Avaliação

Tipo do bem: Terrenos e benfeitorias
Endereço: Rua Visconde de Maranguape, nº 21 e 23 – Centro
Cidade: Rio de Janeiro
Área de construção (m²): 543,74 m²

O imóvel, está localizado no bairro do Centro do Rio de Janeiro, na região da Lapa. São dois terrenos e benfeitorias em mau estado de conservação.

Ocupante do imóvel: O imóvel está ocupado.

Tipo de ocupação: Estacionamento.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

- Partimos do pressuposto que a área total do terreno de nº 21 é de 392,04 m², conforme RGI fornecido.
- Partimos do pressuposto que a área total do terreno de nº 23 é de 151,70 m², conforme RGI fornecido.
- O objeto avaliando é constituído por dois terrenos com benfeitorias de 02 (dois) pavimento em mau estado de conservação.
- Partimos do pressuposto que a área total dos terrenos é de 543,74 m² e da benfeitoria é de aproximadamente 170,00 m², conforme observado no local.
- Para o cálculo do valor do imóvel consideraremos a área dos terrenos no total de 543,74 m².

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 07/06/2018 às 10:45 h na presença do Sr. Leandro, responsável pelo local.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

O imóvel avaliando está localizado no bairro do Centro do Rio de Janeiro, na região da Lapa, que se caracteriza pela vida boêmia com muitos bares e casas de show, com programações durante toda a semana e nos finais de semana.
A região é uma das mais antigas do Rio de Janeiro e possui diversos imóveis preservados, tombados e do Corredor Cultural.
Possui facilidade de acesso, infraestrutura e comércio intenso além de intenso fluxo de pessoas.
Recentemente imóveis próximos ao avaliando passaram por processos de revitalização como a Sala Cecília Meireles, o Hotel Bragança e o Museu da Imagem e do Som entre outros na região.

7.1.2) Serviços/Infraestrutura

É dotada com quase toda a infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, como rede de água, esgoto, águas pluviais, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo na modalidade rodoviária, redes de telefone móveis, fixas e internet.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

Terreno designado pelo nº 21, medindo 8,80 m por 44,55 m, totalizando 392,04 m².

Terreno designado pelo nº 23, medindo 7,40 m por 20,50 m, totalizando 151,70 m²

Área total do terreno – 543,74 m²

Benfeitorias existentes no terreno de nº 21:

Construção: Galpão com cobertura em telhas metálicas, piso cimentado e paredes com pintura sobre massa em estado de conservação ruim.
Nos fundos do terreno de nº 21 existe uma construção com 2 pavimentos, com estrutura em concreto armado e fechamento parcial em alvenaria. Áre de construção de aproximadamente 170 m².

1º pavimento: Área coberta, vestiário, banheiro, copa e sala.

- Revestimentos

Pisos: A sala, o banheiro e o vestiário possuem revestimento cerâmico no piso. A área coberta e a copa, piso cimentado.
Paredes: Banheiro e vestiário com revestimento cerâmico. Paredes da área coberta, sala e copa em pintura sobre massa.
Tetos: Revestimento de pintura sobre massa.

2º pavimento: Acesso através de uma escada externa em concreto. Área coberta, 3 salas e 1 banheiro.

- Revestimentos

Pisos: Cerâmico no banheiro, paviflex nas salas e cimentado na área coberta.
Paredes: Cerâmica no banheiro e pintura sobre massa nas salas e área coberta.
Tetos: Área coberta sem forro e nos demais ambientes parcialmente com forro em Eucatex.

Construção em péssimo estado de conservação, com diversas patologias construtivas, com infiltrações, trechos da cobertura sem telhas, desplacamento de revestimento cerâmico, queda parcial de forro no 2º pavimento e instalações elétricas e hidráulicas precárias. Construção sem valor comercial.

8. Croqui dos Lotes

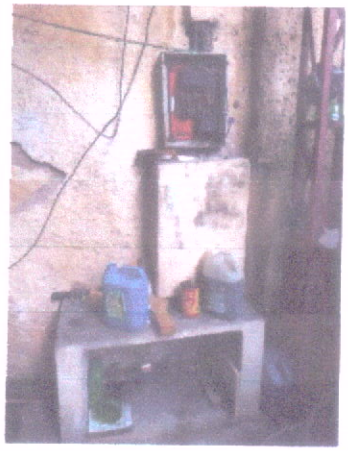
01 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
SEM ESCALA

9. Fotos do Avaliando e entorno

Fachada do Avaliando

Vista Rua Visconde de Maranguape e Travessa do Mosqueira

Vista interna do galpão



Vista interna do galpão e instalações

Construção nos fundos do terreno e área coberta (laje) 1º pavimento

Banheiro e vestiário 1º pavimento

Área coberta e copa 1º pavimento

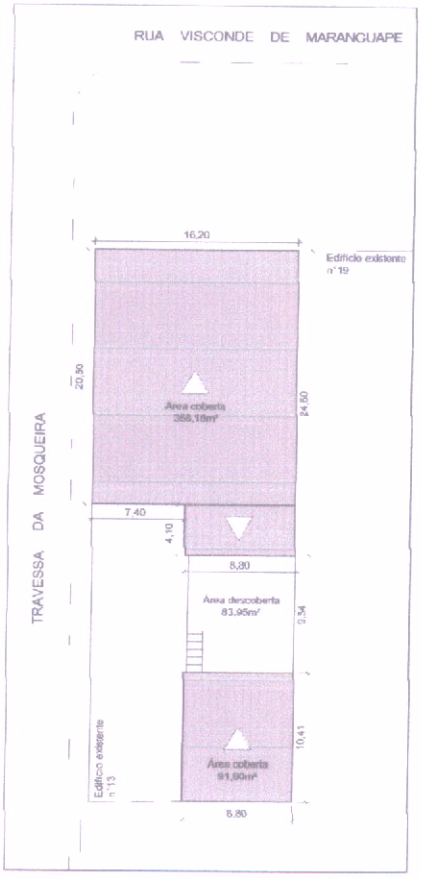
Área coberta (telha) 2º pavimento e banheiro

Sala sem parte do forro e telha da cobertura

10. Croquis de Localização dos imóveis avaliandos

Coordenadas geográficas aproximdas do avaliando:
Latitude: - 22° 54' 49.831" S
Longitude: - 42° 10' 42.902" W

11. Planta de situação atual do imóvel



02 PLANTA DE SITUAÇÃO ATUAL

PLANTA DE SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL SEM ESCALA

12. Legislação

Lei Complementar 111/2011

Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável 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 Paquetá
		XXIII - Santa Teresa

ANEXO IV

AREAS SUJEITAS A INTERVENÇÃO DO PODER PUBLICO

MACROZONAS DE OCUPAÇÃO	AREAS E BAIRROS PRIORITARIOS PARA PLANOS, PROJETOS, OBRAS OU REGIME URBANISTICO ESPECIFICO
MACROZONA CONTROLADA	Bairros: Santa Teresa, Alto da Boa Vista, Ilha de Paquetá e Centro; Areas sob influencia da implantação do metro; Areas objeto e sob influencia da implantação de equipamentos para a Copa do Mundo 2014 e os Jogos Olimpicos Rio 2016; Favelas declaradas Areas de Especial Interesse Social; Áreas sujeitas a proteção ambiental.

- Zona: Área Central 2 (AC-2) conforme Decreto nº 322 de 1976 e Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994

Lei nº 2.236 de 14 de outubro de 1994

Define as condições de uso e ocupação do solo da Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa – Centro, criada pelo Decreto n.º 12.409, de 9 de novembro de 1993, estabelece medidas para a revitalização do Centro da Cidade e seu entorno, e dá outras providências.

Disposições Preliminares

Art. 1.º - Esta Lei define as condições de uso e ocupação do solo na Área de Especial Interesse Urbanístico da II Região Administrativa - Centro, criada pelo Decreto n.º 12.409 de 9 de novembro de 1993, estabelece medidas para a revitalização do Centro da Cidade e seu entorno e dá outras providências relacionadas com a valorização

urbana dessa área.
Art. 5.º - Na Área de Especial Interesse Urbanístico da II R.A. são permitidos quaisquer tipos de edificação, sem limitações no que concerne:
I - a projeção horizontal em lotes não sujeitos à limites de profundidade ou a áreas coletivas;
II - ao número de edificações no lote.

Art. 6.º - Nas novas edificações da Área, assim como nos casos de transformação de uso, é facultada a previsão de área para estacionamento, a qual é obrigatória nas novas edificações com unidades residenciais com sessenta metros quadrados ou mais.

Art. 7.º - Para efeito desta Lei, a altura máxima da edificação inclui todos os seus Elementos construtivos.

Art. 13 – As edificações da Área Central 2 não são obrigadas a deixar áreas livres nos lotes, exceto no caso das de uso residencial, que obedecerão aos parâmetros de ventilação e iluminação vigentes.

Art 15 – A Área Total de Edificação (ATE) será igual ao produto da multiplicação do Índice de Aproveitamento do Terreno – IAT vigente para o local pela área do lote, exceto nos Casos referidos no § 1.º deste artigo.

§ 1.º - Nos locais para os quais houver Projeto Aprovado – PA ou legislação indicando Número máximo de pavimentos e profundidade máxima da construção, com ou sem formação de área coletiva, a Área Total de Edificação será igual ao produto da multiplicação da área de projeção da edificação pelo número de pavimentos permitidos no lote.

Lei n.º 1139 de 16 de dezembro de 1987

Dispõe sobre a preservação de bens imóveis da Zona Especial do Corredor Cultural e de sua área de entorno, e dá outras providências.

Art. 1.º - Passam a vigorar para a Zona Especial do Corredor Cultural, instituída pela Lei n.º 506, de 17 de janeiro da 1984, as condições de preservação e renovação das edificações e de revitalização de usos e espaços físicos de recreação e lazer definidas no PAA de número reservado 10.600 e no PAL 41.632, com as ressalvas constantes dos parágrafos 4.º e 5.º do artigo 3.º desta Lei.

Art. 2.º - A Zona Especial do Corredor Cultural fica subdividida em 2 (duas) subzonas denominadas de preservação ambiental e de renovação urbana que se acham representadas diferencialmente nas plantas do PAA de número reservado 10.600 e no PAL 41.632.

§ 1.º - Na subzona de Preservação Ambiental:

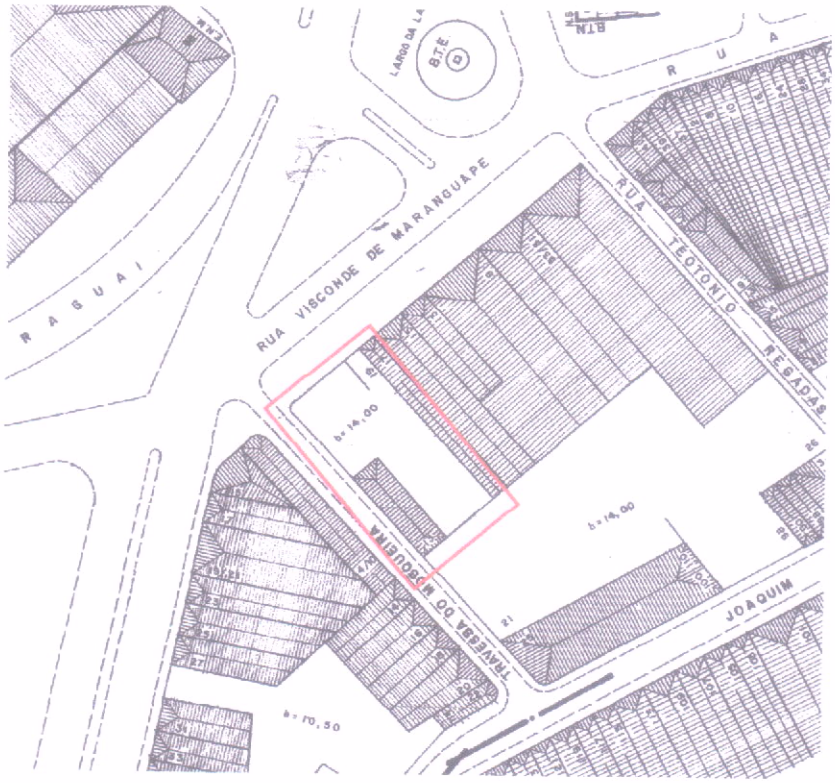
I – serão mantidas todas as características artísticas e decorativas que compõem o Conjunto das fachadas e coberturas dos prédios existentes na área, inclusive

clarabóias e suas projeções, e retirados os elementos que comprometem a morfologia original das edificações, tais como empachamentos e marquises;

II – serão permitidas modificações internas desde que garantam a acessibilidade às janelas e sacadas dos mesmos;

§ 3.º - A realização de obras públicas na Subzona de Preservação Ambiental e na Subzona de Renovação Urbana por órgãos da União, do Estado do Rio de Janeiro e do Município, bem como de suas autarquias, empresas e fundações, fica condicionada a prévia aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura, após parecer do Departamento Geral de Patrimônio Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

PAA 10600



Trecho do PAA 10600

Lei n.º 3188 de 19 de março de 2001

Institui a Área de Proteção do Ambiente Cultural dos Arcos da Lapa.

Art. 2.º. A Área de Proteção do Ambiente Cultural dos Arcos da Lapa abrange o espaço urbano situado entre a igreja de Nossa Senhora da Lapa do Desterro, no começo da Rua da Lapa, o Largo da Lapa, a Rua Visconde de Maranguape, lado ímpar, a Praça Dom Jaime Câmara e a Rua dos Arcos, na qual fica vedada a alteração dos usos culturais sem lei que autorize.

13. 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 retração do mercado.
A quantidade de ofertas de bens similares na região é moderada. Entendemos que o imóvel possua uma absorção média no mercado de venda e aluguel atualmente.
Região de grande atividade comercial com proximidade do metrô. Fatores valorizantes para o imóvel são a localização no Centro da cidade, principal região comercial do Rio de Janeiro e da Lapa, ponto turístico e região boêmia.
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 NORMAL-BAIXA.

14. Metodologia para venda

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o Método Involutivo, por se tratar da metodologia que melhor reflete a busca da maior economicidade do terreno.

Definição do método involutivo apresentado na NBR 14.653-2:

"8.2.2 Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto."
Na parte 2 da Norma há a prescrição de que o Método Involutivo deve seguir os seguintes preceitos:

8.2.2.2 Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações
deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

8.2.2.3 Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

8.2.2.4 Previsão de receitas

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.2.2.3, considerados a eventual valorização imobiliária, preferencialmente inferida, a forma de comercialização identificada na conduta do mercado e o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado e evidências de seu desempenho.

8.2.2.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

8.2.2.6 Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:
a) de compra do imóvel;
b) de administração do empreendimento, inclusive vigilância;
c) com impostos, taxas e seguros;
d) com publicidade;
e) com a comercialização das unidades.

8.2.2.7 Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

8.2.2.8 Prazos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:
a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado."

15. Metodologia para o cálculo do valor do terreno

Como já descrito anteriormente ao citar o trecho da Norma Brasileira que disciplina o assunto, nesta metodologia, busca-se avaliar o valor do terreno por meio de um estudo de massa baseado nas condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno.
Dessa forma é necessário que se elabore um estudo de massa do projeto da melhor edificação permitida para o local, tanto em termos de área, como em termos de vocação. Uma vez isto estabelecido, calcula-se o montante previsto de receitas oriundas de sua comercialização, descontando-se deste valor o somatório das despesas decorrentes de sua implementação e venda.

PROJETO DA EDIFICAÇÃO

O local possui predominância comercial, apesar de permitir diversos usos de comércio e serviços, conforme a Lei de Zoneamento.
Analisando o mercado atual, com tendência a retração, e a busca pelo melhor aproveitamento e liquidez do imóvel, foi adotado o uso Comercial.

As características físicas do terreno indicam um plano de massa, de acordo com a legislação vigente, face ao porte restrito de área do terreno e de projeção. Assim adotamos como paradigma esse tipo de empreendimento.
Área de terreno adotada – 543,49 m²

Índice de Aproveitamento do terreno (IAT) – 15,0 (CI em anexo)

ATE (Área Total Edificável) – Área do terreno x IAT – 543,29 x 15 = 8.152,35 m²

Taxa de Ocupação = 100% (Lei 2236/94 – Art. 13)

Gabarito – 14 m (PAA 10600)

Área Total Construída – 2.035,70 m²

Devido às restrições impostas por legislação urbana – Gabarito adotado de 4 pavimentos incluindo os afastamentos e as Limitações Técnicas Impostas pelo Terreno, a taxa de ocupação máxima permitida de 100%, **NÃO** foi atingida.

Entretanto o Projeto Hipotético apresenta uma **Área Total Construída** (ATC) de **2.035,70 m²** e é com base nesse ATC que o Laudo será desenvolvido.

Com ATC = **2.035,70 m²**, teremos um **edifício comercial** com:

Térreo, 3 andares de pavimentos tipo e pavimento técnico

Resumindo:

TÉRREO – 2 Lojas (129,24 m² cada), 1 sala comercial (139,89 m²) e acesso com elevadores

PAVIMENTOS - 3 pavimentos tipo com 3 salas comerciais de 2 tipos (139,89 m² e 145,24 m²), totalizando 10 salas.

PAVIMENTO TÉCNICO – Área destinada à casa de máquinas dos elevadores, caixa d'água, reserva técnica de incêndio, shafts e etc (25,58 m²).

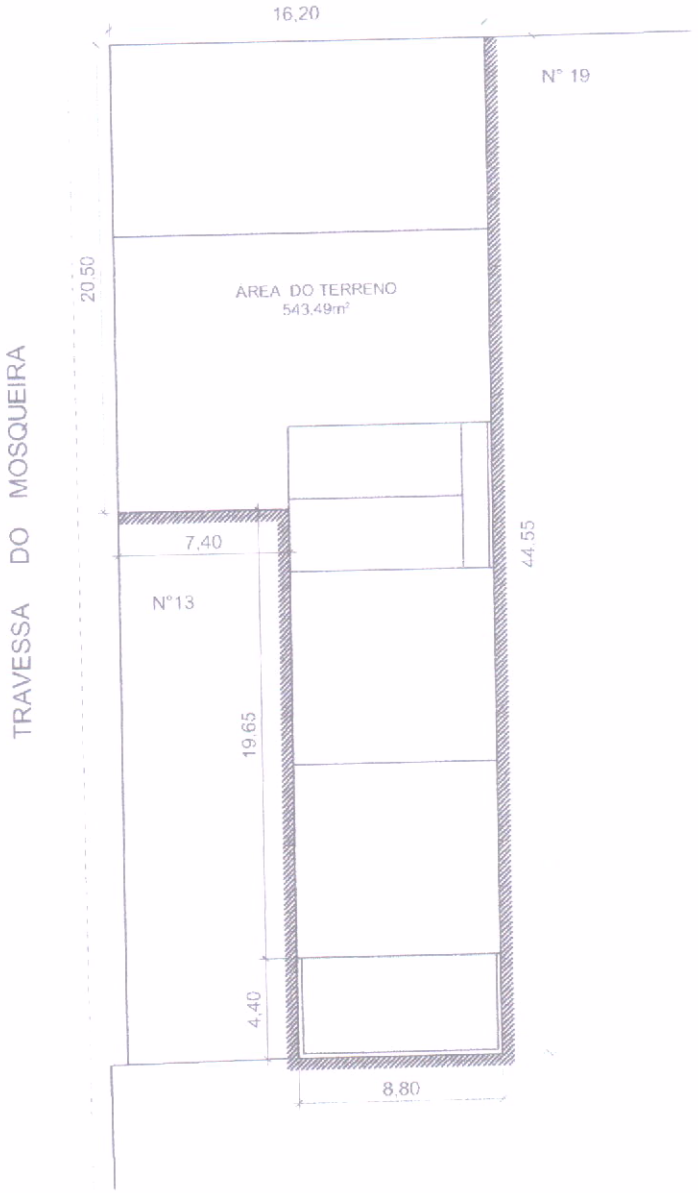
TOTAL DE UNIDADES: 12

2 LOJAS

10 SALAS COMERCIAIS

PROJEÇÃO DE SITUAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

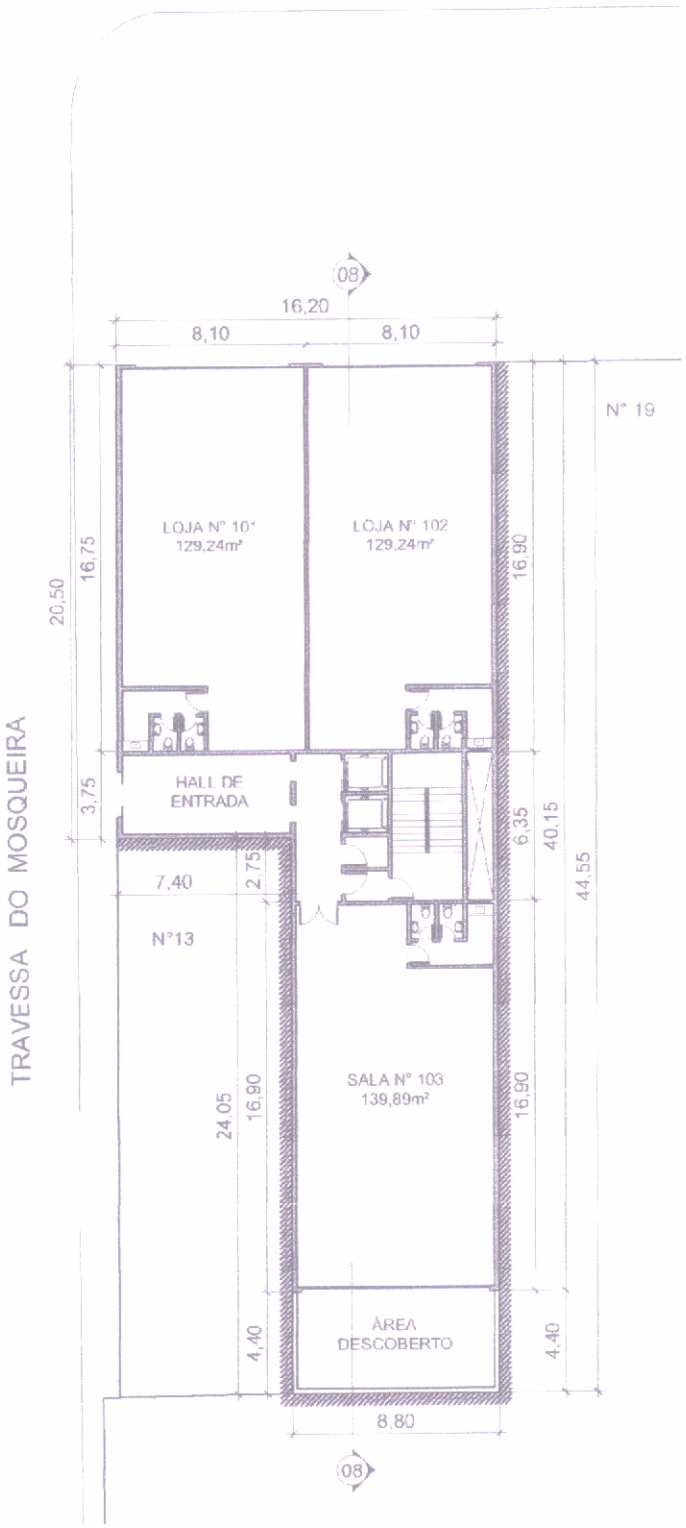
RUA VISCONDE DE MARANGUAPE



03 ESTUDO DE MASSA - SITUAÇÃO
SEM ESCALA

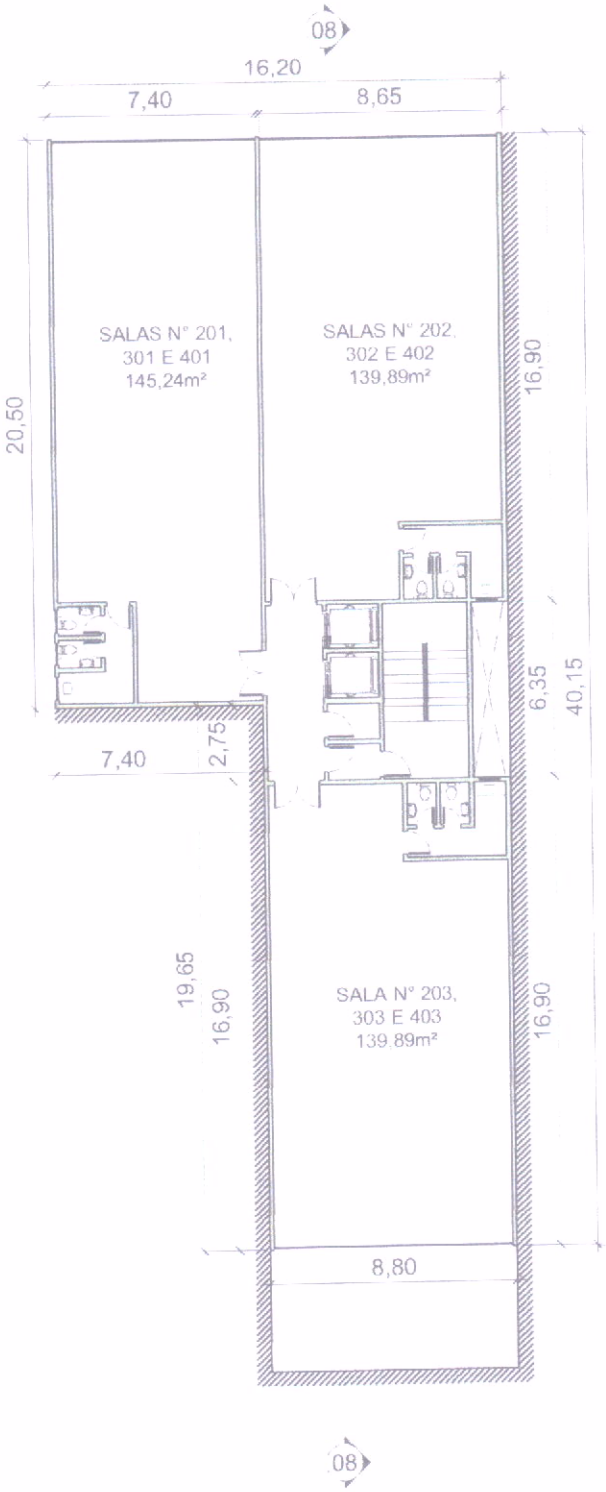
PLANTA DO TÉRREO

RUA VISCONDE DE MARANGUAPE



04 PLANTA BAIXA TÉRREO
SEM ESCALA

PLANTA DO PAVIMENTO TIPO



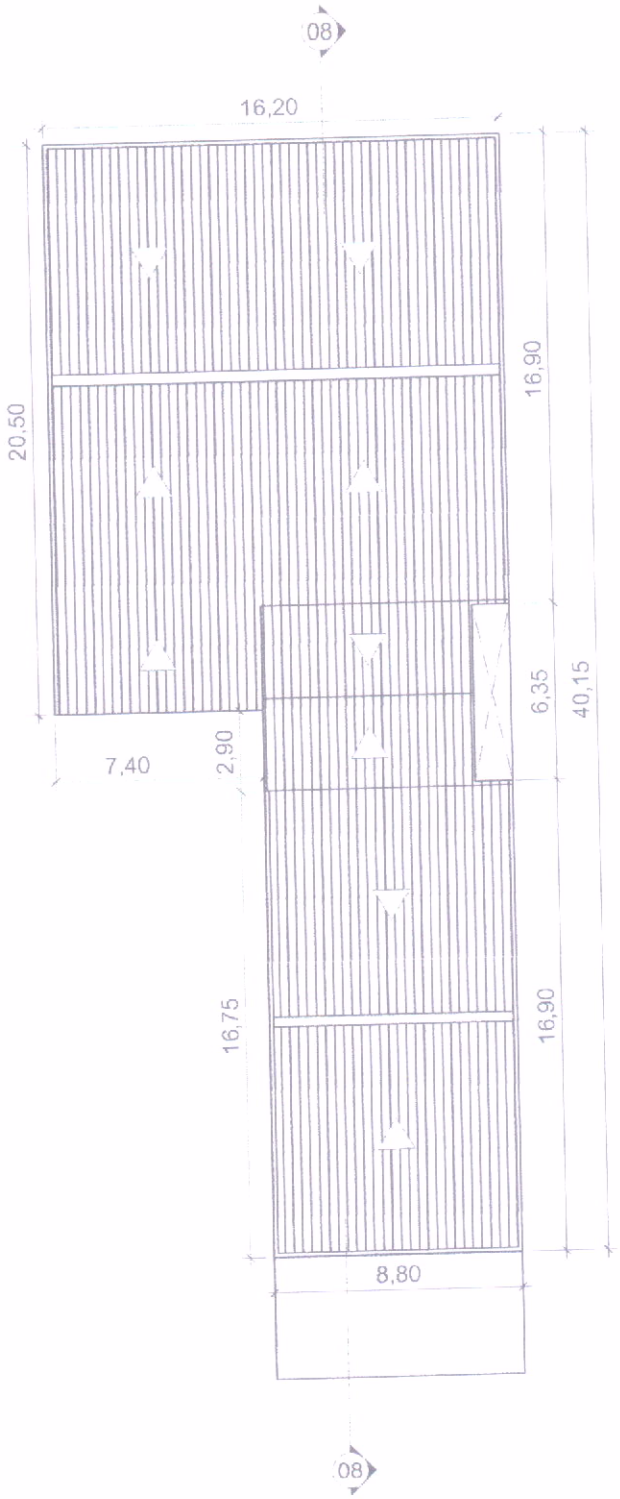
05 PLANTA BAIXA PAV. TIPO (2° AO 4° ANDAR)

SEM ESCALA

PLANTA DO PAVIMENTO TÉCNICO

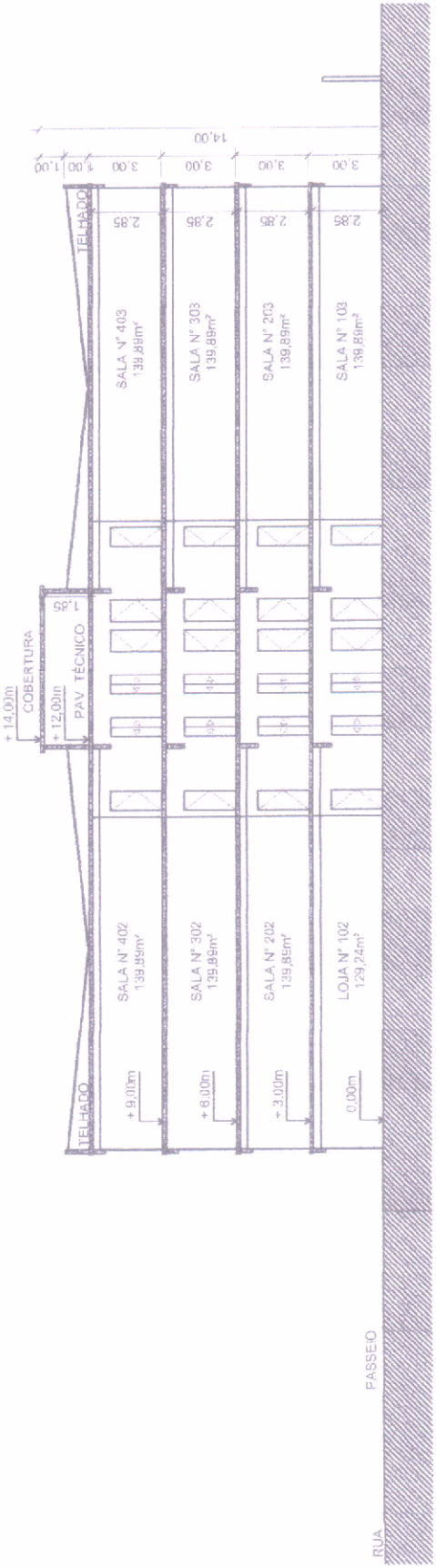
06 PLANTA DO PAV. TÉCNICO
SEM ESCALA

PLANTA DA COBERTURA



07 PLANTA DE COBERTURA
SEM ESCALA

CORTE LONGITUDINAL



08 CORTE LONGITUDINAL
SEM ESCALA

16. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados para venda de lojas

Lojas - Período de pesquisa: de 24/05/2018 à 11/06/2018.

Modelo Estatístico – Venda:
Para se obter o valor de mercado dos imóveis comerciais tipo lojas por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 25 (vinte e cinco) elementos coletados e 18 (dezoito) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R$), e quatro variáveis independentes: ÁREA, NOVO, POLO e Vlj 2018.

Número de Dados de mercado utilizados:
Lojas: 18 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;
NOVO – Variável quantitativa, dicotômica, que expressa numericamente se o imóvel é usado ou ainda um lançamento e primeira locação;
POLO - Variável dicotômica que expressa numericamente a proximidade dos principais pólos comercias do centro do Rio de Janeiro, considerando-se 1 – pólos comerciais secundários e 2 para os pólos comerciais primários;
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;
PAV - Variável quantitativa, numérica, que expressa o número de pavimentos que 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;
Vlj 2018 - Variável Proxy que expressa o Índice de localização para imóveis comerciais, do tipo lojas, retirado do site da Prefeitura do Rio de Janeiro do ano de 2018 (Vlj);
DATA - Variável informativa que expressa a data em que cada elemento da mostra foi coletado.
SITE - Variável informativa que expressa o nome site em que foram pesquisados cada elemento da mostra;
IMOBILIÁRIA - Variável informativa que expressa o nome das imobiliárias que estão anunciando os dados coletados de cada elemento da mostra;
CÓD - 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 amostra.

17. Memória de Cálculo para venda das Lojas:

17.1. Pesquisa de Modelo

REGRE 5 12/6/2018 17:16:30

Projeto	CENTRO VENDA LOJAS
Arquivo	"C:\Documents and Settings\Adriana\Meus documentos\RIO PREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE VENDA-LOJAS\CENTRO VENDA LOJAS.rg5"
Data de criação	9/6/2018 15:45:07
Ultima Atualização	12/6/2018 15:38:40

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 2 - Pesq. de modelo 28
Comentário:
Tabela usada: Tabela 2

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	VU,ÁREA,NOVO,POLO,Vlj 2018	0,949376	0,870949	29,6827
2	VU,ÁREA,NOVO,1/POLO,Vlj 2018	0,949376	0,870949	29,6827
3	VU,ÁREA,NOVO,ln(POLO),Vlj 2018	0,949376	0,870949	29,6827
4	VU,ln(ÁREA),NOVO,ln(POLO),Vlj 2018	0,939683	0,847006	24,5289
5	VU,ln(ÁREA),NOVO,1/POLO,Vlj 2018	0,939683	0,847006	24,5289
6	VU,ln(ÁREA),NOVO,POLO,Vlj 2018	0,939683	0,847006	24,5289
7	VU,ÁREA,NOVO,1/POLO,ln(Vlj 2018)	0,93912	0,845621	24,2797
8	VU,ÁREA,NOVO,POLO,ln(Vlj 2018)	0,93912	0,845621	24,2797
9	VU,ÁREA,NOVO,ln(POLO),ln(Vlj 2018)	0,93912	0,845621	24,2797

- **Estatisticas da pesquisa**

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

- **Parametros da pesquisa**

Número de variáveis pesquisadas	5 até 5
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

- **Variáveis pesquisadas**

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

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
FRENTE	Excluída	Automático	-1	1	1
NOVO	Variável	Direto	1	1	1
POLO	Variável	Automático	-1	1	1
ESTADO	Excluída	Automático	-1	1	1
VU	Dependente	Direto	1	1	1
Vlj 2018	Variável	Automático	-1	1	1

17.2. Análise do Modelo

REGRE 5

12/6/2018 17:17:15

Projeto	CENTRO VENDA LOJAS
Arquivo	"C:\Documents and Settings\Adriana\Meus documentos\RIO PREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE VENDA-LOJAS\CENTRO VENDA LOJAS.rg5"
Data de criação	9/6/2018 15:45:07
Ultima Atualização	12/6/2018 15:38:40

Análise de Modelo / Tabela 2 - Regressão 28

- **Modelo pesquisado**

VU = 67,4874 - 12,1677 * ÁREA + 2.271,32 * NOVO + 6.035,05 * POLO + 1,988 * Vlj 2018
Tabela usada: Tabela 2 (18 registros selecionados)
Erro padrão da regressão: 2.184,14
R2: 0,901314
R2 Ajustado: 0,870949
C.V.: 0,187581
Coeficiente de correlação: 0,949376

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em VU]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	67,4874	1.583,27	0,042625	0,966648
ÁREA	B1 =	-12,1677	2,7137	-4,4838	0,000615
NOVO	B2 =	2.271,32	1.265,92	1,7942	0,095616
POLO	B3 =	6.035,05	2.251,83	2,6801	0,018889
Vlj 2018	B4 =	1,988	0,848714	2,3424	0,03569

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	5,664E+008	4	1,416E+008	
Resíduos	6,202E+007	13	4,770E+006	29,6827

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
TOTAL	6,284E+008	17		

Significância do F observado: 1,990E-006

- Sumário estatístico das variáveis no modelo

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
VU	11.643,71	6.079,95	2.250	23.540	21.290
ÁREA	287,17	253,96	37	967	930
NOVO	0,444444	0,51131	0	1	1
POLO	1,3333	0,485071	1	2	1
Vlj 2018	3.025,23	1.332,88	1.200,94	4.953,47	3.752,53

- "Matriz" de Correlações

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
VU x ÁREA	-0,266717	-0,997806	0,336715
VU x NOVO	0,5867	2,6122	0,021489
VU x POLO	0,786972	4,5989	0,000499
VU x Vlj 2018	0,630474	2,9286	0,011742
ÁREA x NOVO	-0,384757	-1,503	0,161496
ÁREA x POLO	0,240668	0,894017	0,387614
ÁREA x Vlj 2018	0,456923	1,8521	0,086508
NOVO x POLO	0,316228	1,2019	0,25153
NOVO x Vlj 2018	0,109859	0,398514	0,69672
POLO x Vlj 2018	0,843	5,6505	0,000079

- Resíduos da regressão

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	10.137,68	11.377,39	-1.239,71	10,9%	-0,567594	0,215361	0,022539
2	18.072,29	18.382,01	-309,72	1,68%	-0,141805	0,467217	0,00662
3	6.232,14	8.881,77	-2.649,62	29,83%	-1,2131	0,172703	0,07427
4	21.205,88	19.292,02	1.913,87	9,92%	0,876256	0,235146	0,061726
5	4.125	5.084,00	-959,00	18,86%	-0,439072	0,164638	0,009097
6	9.000	7.876,96	1.123,04	14,26%	0,514177	0,22549	0,019876
7	10.273,44	6.836,15	3.437,29	50,28%	1,5737	0,139183	0,093039
8	13.000	10.555,87	2.444,13	23,15%	1,119	0,360495	0,220765
9	7.548,08	7.938,84	-390,77	4,92%	-0,178911	0,223115	0,002367
12	8.086,44	10.494,59	-2.408,15	22,95%	-1,1026	0,201659	0,076926
14	10.341,26	9.274,64	1.066,62	11,5%	0,488349	0,647147	0,247917
15	4.588,61	6.940,21	-2.351,60	33,88%	-1,0767	0,111507	0,032748
17	2.250	3.660,37	-1.410,37	38,53%	-0,645733	0,461579	0,132781
18	19.032,60	19.292,02	-259,42	1,34%	-0,118773	0,235146	0,001134

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
20	17.126,32	19.429,61	-2.303,29	11,85%	-1,0546	0,225709	0,083735
22	23.540	23.648,06	-108,06	0,46%	-0,049474	0,373336	0,000465
23	12.378,38	10.311,13	2.067,24	20,05%	0,946479	0,270285	0,090943
25	12.648,65	10.311,13	2.337,51	22,67%	1,0702	0,270285	0,116277

- Coeficiente de alavancagem crítico: 1,5556
  Distância de Cook crítica: 0,415145

  Os resíduos percentuais estão calculados em relação ao Y Estimado.

- **Obtenção dos Coeficientes da Regressão**

$$\underbrace{\begin{bmatrix} 18 & 5.169 & 8 & 24 & 54.454,09 \\ \ldots & 2,581E+006 & 1.448 & 7.396 & 1,827E+007 \\ \ldots & \ldots & 8 & 12 & 25.474,61 \\ \ldots & \ldots & \ldots & 36 & 81.871,01 \\ \ldots & \ldots & \ldots & \ldots & 1,949E+008 \end{bmatrix}}_{[X'X]}$$

$$\underbrace{\begin{bmatrix} 67,4874 \\ -12,1677 \\ 2.271,32 \\ 6.035,05 \\ 1,988 \end{bmatrix}}_{[B]} = \underbrace{\begin{bmatrix} 0,525469 & -0,000196 & -0,035038 & -0,372899 & 0,000033 \\ \ldots & 1,544E-006 & 0,000304 & 0,000156 & -1,951E-007 \\ \ldots & \ldots & 0,335931 & -0,194146 & 0,000019 \\ \ldots & \ldots & \ldots & 1,0629 & -0,000331 \\ \ldots & \ldots & \ldots & \ldots & 1,510E-007 \end{bmatrix}}_{inv[X'X]} \underbrace{\begin{bmatrix} 209.586,76 \\ 5,319E+007 \\ 124.155,94 \\ 318.905,10 \\ 7,209E+008 \end{bmatrix}}_{[X'Y]}$$

17.3. Cálculo de VU

12/6/2018 17:17:43

REGRE 5

Projeto	CENTRO VENDA LOJAS
Arquivo	"C:\Documents and Settings\Adriana\Meus documentos\RIO PREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE VENDA-LOJAS\CENTRO VENDA LOJAS.rg5"
Data de criação	9/6/2018 15:45:07
Ultima Atualização	12/6/2018 15:38:40

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MEDIANA

Intervalo de confiança do Modelo

- **Modelo pesquisado**

VU = 67,4874 - 12,1677 * ÁREA + 2.271,32 * NOVO + 6.035,05 * POLO + 1,988 * Vlj 2018

Tabela usada: Tabela 2 (18 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável	Valor apresentado
ÁREA	129,24
NOVO	1
POLO	1
Vlj 2018	2.083,50

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VU =	**10.943,32**	9.628,55	12.258,09
Amplitude percentual		-12,01%	12,01%

- **Valor T-Student (80%)=1,3502*

OBSERVAÇÃO:

Considerando que o rol de amostras é de oferta e a situação recessiva em que o mercado se encontra, adotamos o valor unitário médio decrescido em 10%, sendo assim, VU = 10.943,32 x 0,90 = 9.848,99, com arredondamento inferior a 1%.

17.4. Estatística Inferencial e Gráficos

REGRE 5

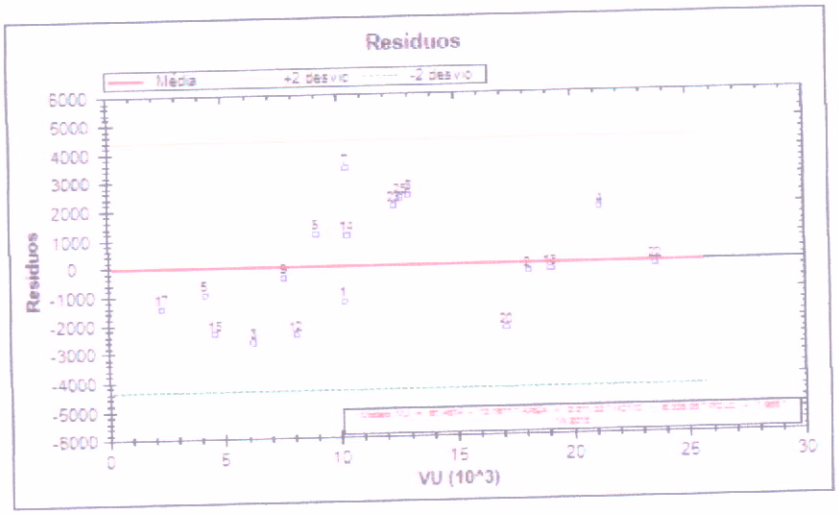
12/6/2018 17:23:33

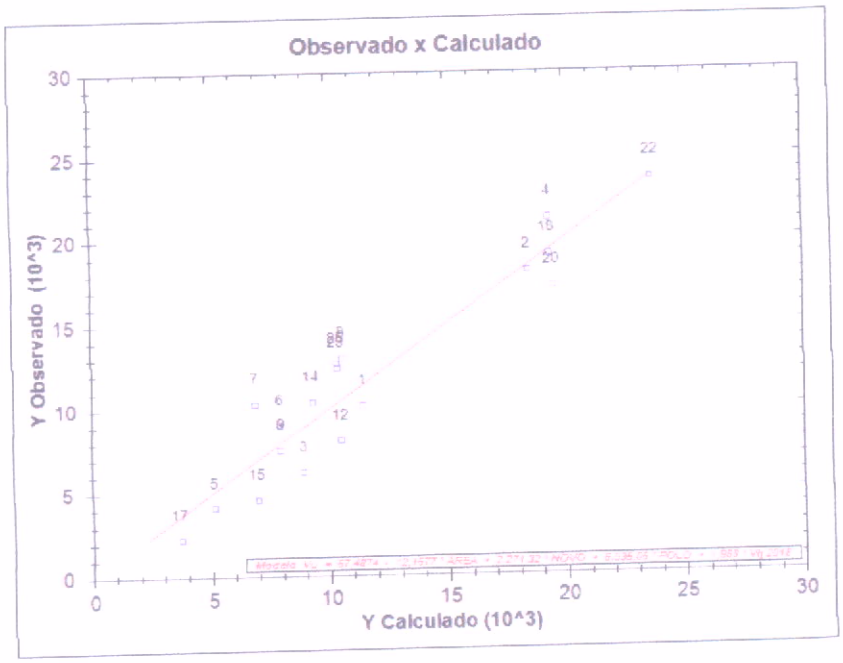
Projeto	CENTRO VENDA LOJAS
Arquivo	"C:\Documents and Settings\Adriana\Meus documentos\RIO PREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE VENDA-LOJAS\CENTRO VENDA LOJAS.rg5"
Data de criação	9/6/2018 15:45:07
Ultima Atualização	12/6/2018 15:38:40

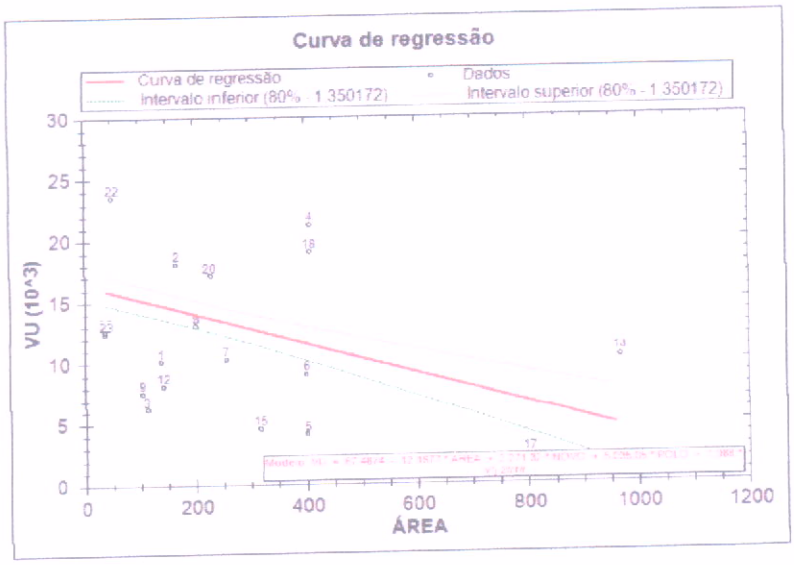
Estatísticas descritivas

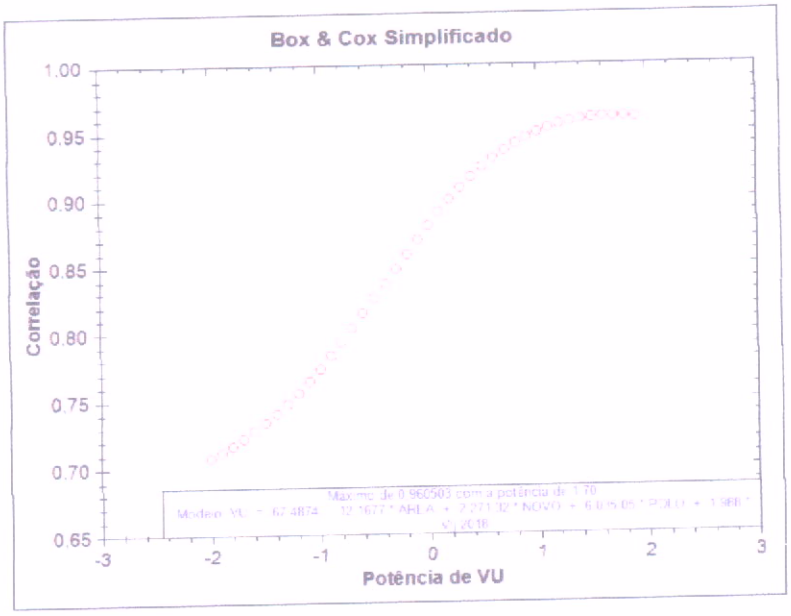
- **Tabela 2 (26 registros)**

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VALOR	NaN (Não é um número)	2,200E+006	1,800E+006	458.000	1,000E+007	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
ÁREA	243,20	161	408	37	967	225,60	16.702,98
FRENTE	6,4538	5,75	4	4	14	3,0218	62,41
NOVO	0,461538	0	0	0	1	0,508391	1
POLO	1,3077	1	1	1	2	0,470679	1
ESTADO	2,50	3	3	1	3	0,761577	9
VU	NaN (Não é um número)	12.513,51	10.137,68	2.250	78.292,68	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
Vlj 2018	3.021,47	2.355,46	2.355,46	1.200,94	5.748,16	1.402,60	4,341E+006






Curva de regressão
Curva de regressão
Intervalo inferior (80% - 1.350172)
Dados
Intervalo superior (80% - 1.350172)
VU (10^3)
ÁREA


Box & Cox Simplificado
Correlação
Potência de VU

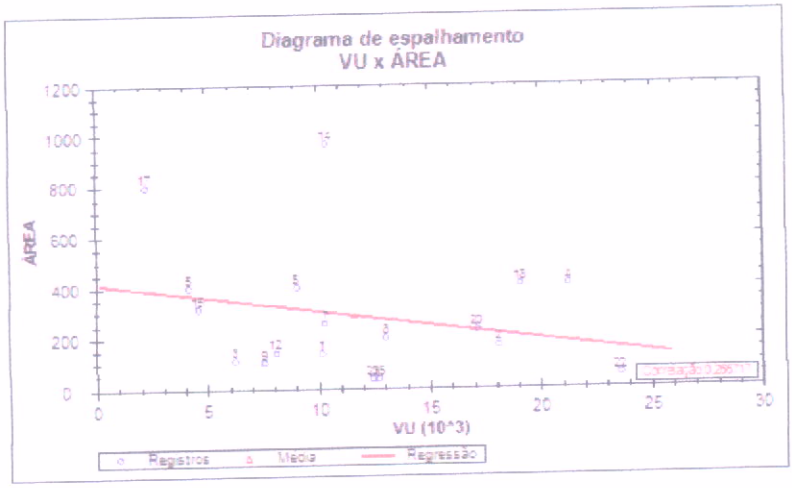
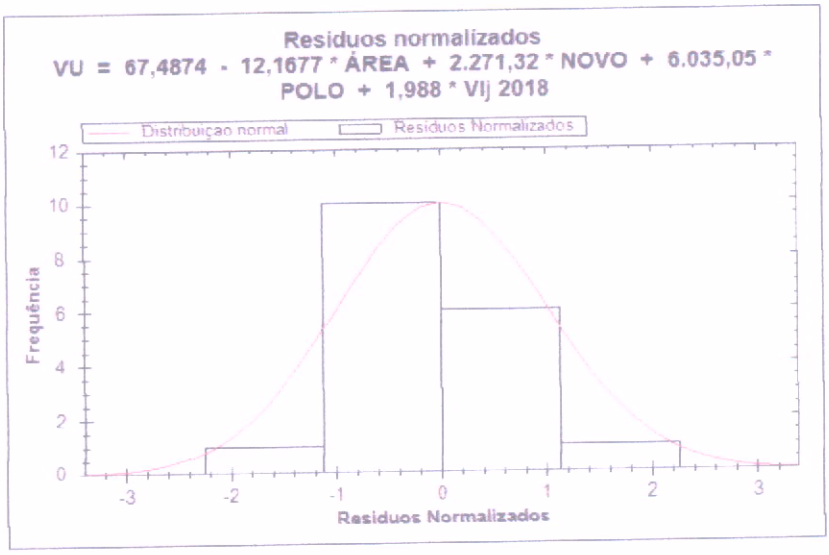


Diagrama de espalhamento
VU x ÁREA
ÁREA
VU (10^3)
Registros
Média
Regressão



18. Especificação da Avaliação

	Item	Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1ponto)
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, α 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	X		
Total pontuação atingida		15		
Grau de Fundamentação do Laudo		I		

Embora tenham sido selecionados 25 dados para o cálculo do valor de venda do imóvel, foram utilizados 18 dados com 4 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	Graus de precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

19. Dados de Mercado Pesquisados e Utilizados para venda de lojas

ELEMENTO Nº 01

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 1.399.000,00	Cód.:	LP258	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	99641-3915	Fonte:	LUIS		
Endereço:	R. RIACHUELO, 366 LOJA A				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	138,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	2.355,4600	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	4

ELEMENTO Nº 02

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 3.000.000,00	Cód.:	SCV3666	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	98836-2219	Fonte:	SILVIO		
Endereço:	R. SETE DE SETEMBRO, 129				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	166,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	4.157,0600	Estado do imóvel:	REG	Frente (m):	4,20

ELEMENTO Nº 03

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 698.000,00	Cód.:	40558V	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2217-9700	Fonte:	PAMELA		
Endereço:	R. NOSSA SRA DE FÁTIMA, 93 LOJA B				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	112,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	2.083,5000	Estado do imóvel:	REG	Frente (m):	7,00

ELEMENTO Nº 04

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 8.652.000,00	Cód.:	R$ 383,00	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	96417-9902	Fonte:	ALEX		
Endereço:	R. DA ASSEMBLEIA, 85 LOJA A				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	408,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	4.953,4700	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	4,00

ELEMENTO Nº 05

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 1.650.000,00	Cód.:	LJ1645V	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	99643-1889	Fonte:	SERGIO LUIS		
Endereço:	R. MONCORVO FILHO, 101				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	400,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	1.935,8800	Estado do imóvel:	RUIM	Frente (m):	7,00

ELEMENTO Nº 06

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 3.600.000,00	Cód.:	AC8948	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2025-1600	Fonte:	LEONARDO		
Endereço:	AV. GENERAL JUSTO, 335 LOJA B				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	400,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	3.340,7900	Estado do imóvel:	REG	Frente (m):	7,50

ELEMENTO Nº 07

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 2.630.000,00	Cód.:	LL00062	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2556-8586	Fonte:	CÁTIA		
Endereço:	R. DO REZENDE, 99				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	256,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	1.935,8800	Estado do imóvel:	RUIM	Frente (m):	4,00

ELEMENTO Nº 08

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 2.600.000,00	Cód.:	LJ406V	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	99643-1889	Fonte:	SERGIO LUIS		
Endereço:	AV. CALÓGERAS, 30				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	200,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	3.464,2000	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	10,00

ELEMENTO Nº 09

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 785.000,00	Cód.:	SCV3906	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2272-4400	Fonte:	DANIEL		
Endereço:	AV. MEM DE SÁ, 127 LOJAS I E J				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	104,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	1.560,2300	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	8,00

ELEMENTO Nº 12

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 1.148.274,00	Cód.:	LP90	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	99641-3915	Fonte:	LUIS		
Endereço:	R. DO REZENDE, 190 LOJA B				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	142,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	1.935,8800	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	10,00

ELEMENTO Nº 14

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 10.000.000,00	Cód.:	ddf5cd	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	96903-2801	Fonte:	RODRIGO		
Endereço:	AV. GRAÇA ARANHA, 182 LOJA A				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	967,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	4.478,4700	Estado do imóvel:	REG	Frente (m):	14,00

ELEMENTO Nº 15

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 1.450.000,00	Cód.:	LO0016	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2263-1105	Fonte:	ISACK		
Endereço:	R. RIACHUELO, 121 LOJA A				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	316,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	2.355,4600	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	4,50

ELEMENTO Nº 17

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 1.800.000,00	Cód.:	LO0045	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2018-2128	Fonte:	VANDERLEI		
Endereço:	AV. CHURCHILL, 129 LOJA B				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	800,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	3.668,0000	Estado do imóvel:	RUIM	Frente (m):	6,20

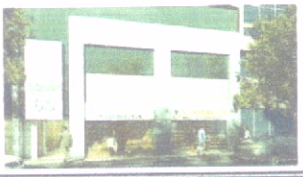
ELEMENTO Nº 18

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 7.765.300,00	Cód.:	e716cd	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	97561-4236	Fonte:	LUCAS PAULO		
Endereço:	R. DA ASSEMBLÉIA, 85 LOJA				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	408,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	4.953,4700	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	4,00

ELEMENTO Nº 20

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 3.904.800,00	Cód.:	NBLJ00023	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2018-2110	Fonte:	EVANDRO		
Endereço:	R. DO ROSÁRIO, 1 LOJA A				
Bairro:	CENTRO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	228,00	Nº pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	3.920,9800	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	14,00

ELEMENTO Nº 22

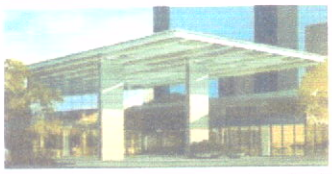


Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 1.177.000,00	Cód.:	LO0028	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	3799-4112	Fonte:	CLEITON		
Endereço:	R. DA ASSEMBLÉIA, 65 LOJA A				
Bairro:	CENTRO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	50,00	Nº pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	4.953,4700	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	4,00

ELEMENTO Nº 23

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 458.000,00	Cód.:	IM116777096	Site:	ZAP
Tel./e-mail:	96903-1730	Fonte:	CRISTIANO		
Endereço:	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49 LOJA 23				
Bairro:	SANTO CRISTO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	37,00	Nº pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	1.200,9400	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	4,00

ELEMENTO Nº 25



Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 468.000,00	Cód.:	Porto Atlântico Business-Luciano	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	96464-8018	Fonte:	FÁBIO		
Endereço:	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49 LOJA 17				
Bairro:	SANTO CRISTO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	37,00	Nº pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	1.200,9400	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	5,00

ELEMENTO Nº 10

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 6.000.000,00	Cód.:	SCV4286	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2272-4400	Fonte:	DANIEL		
Endereço:	AV. PRESIDENTE WILSON, 123 LOJAS A E B				
Bairro:	CENTRO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	199,00	Nº pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	3.920,9800	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	10,00

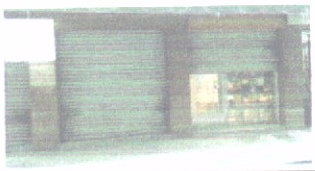
ELEMENTO Nº 11

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 3.980.000,00	Cód.:	LL00045	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2556-8586	Fonte:	CÁTIA		
Endereço:	R. SACADURAL CABRAL, 55				
Bairro:	CENTRO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	340,00	Nº pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	1.550,1000	Estado do imóvel:	REG	Frente (m):	6,00

ELEMENTO Nº 13

Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 1.800.000,00	Cód.:	LO0004	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2263-1105	Fonte:	ISACK		
Endereço:	AV. RIO BRANCO, 185				
Bairro:	CENTRO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	104,00	Nº pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	5.748,1600	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	5,50

ELEMENTO Nº 16



Data:	24/05/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 5.000.000,00	Cód.:	IM114752603	Site:	ZAP
Tel./e-mail:	99808-0120	Fonte:	LUANA		
Endereço:	R. DA QUITANDA, 83				
Bairro:	CENTRO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	135,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (VC):	4.889,6500	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	6,00

ELEMENTO Nº 19

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 3.210.000,00	Cód.:	Riachuelo366Cyn	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	98916-1613	Fonte:	FÁTIMA		
Endereço:	R. DO RIACHUELO, 366 LOJA B				
Bairro:	CENTRO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	41,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	2.355,4600	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	4,00

ELEMENTO Nº 21

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 3.413.300,00	Cód.:	R$ 259,00	Site:	VIVA REAL
Tel./e-mail:	2437-8104	Fonte:	MAICON		
Endereço:	R. DO RIACHUELO, 366 LOJA F				
Bairro:	CENTRO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	156,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	2.355,4600	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	4,00

ELEMENTO Nº 24

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 890.000,00	Cód.:	IM016671777	Site:	ZAP
Tel./e-mail:	99694-2527	Fonte:	FERNANDO		
Endereço:	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49 LOJA 4				
Bairro:	SANTO CRISTO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
Área (m²):	50,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (VC):	1.200,9400	Estado do imóvel:	BOM	Frente (m):	4,00

20. Mapas e Localização dos dados utilizados para venda de lojas

- R. Riachuelo, 366 - Centro, Rio de Jan
- R. Sete de Setembro, 129 - Centro, Rio
- Av. Nossa Sra. de Fátima, 93 - Centro
- R. da Assembléia, 85 - Centro, Rio de
- R. Moncorvo Filho, 101 - Centro, Rio d
- Av. Gen. Justo, 335 - Centro, Rio de Ja
- R. do Rezende, 99 - Centro, Rio de Jan
- Av. Calógeras, 30 - Centro, Rio de Jan
- Av. Mem de Sá, 127 - Centro, Rio de J
- R. Visc. de Maranguape, 21 - Centro,

- R. do Rezende, 190 - Centro, Rio de J
- Av. Graça Aranha, 182 - Centro, Rio d
- R. Riachuelo, 121 - Centro, Rio de Jan
- Av. Churchill, 129 - Centro, Rio de Jan
- R. do Rosário, 1 - Centro, Rio de Jane
- R. da Assembléia, 65 - Centro, Rio de
- Av. Prof. Pereira Reis, 49 - Santo Cris
- R. Visc. de Maranguape, 21 - Centro,

21. Pesquisa de Valores e Tratamento dos dados para venda de salas comerciais

Salas comerciais - Período de pesquisa: de 06/06/2018 à 11/06/2018.

Modelo Estatístico – Venda:
Para se obter o valor de mercado dos imóveis comerciais tipo lojas por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 35 (trinta e cinco) elementos coletados e 19 (dezenove) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R$), e três variáveis independentes: ÁREA, NOVO e Vsc 2018.

Número de Dados de mercado utilizados:
Salas comerciais: 19 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;
VG - Variável dicotômica que expressa numericamente a existência ou não de vagas de garagem para o imóvel;
NOVO – Variável quantitativa, dicotômica, que expressa numericamente se o imóvel é usado ou ainda um lançamento e primeira locação;
POLO - Variável dicotômica que expressa numericamente a proximidade dos principais pólos comercias do centro do Rio de Janeiro, considerando-se 1 – pólos comerciais secundários e 2 para os pólos comerciais primários;
ELEV – Variável quantitativa, numérica, que expressa o número de elevadores que o prédio de cada dado da amostra possui;
UN/PAV - Variável quantitativa numérica, que expressa o número de unidades por andar que o prédio de cada dado da amostra possui;
PAV - Variável quantitativa, numérica, que expressa o número de pavimentos que 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;
Vsc 2018 - Variável Proxy que expressa o Índice de localização para imóveis comerciais, do tipo salas comerciais, retirado do site da Prefeitura do Rio de Janeiro do ano de 2018 (Vsc);
DATA - Variável informativa que expressa a data em que cada elemento da mostra foi coletado.
SITE - Variável informativa que expressa o nome site em que foram pesquisados cada elemento da mostra;
IMOBILIÁRIA - Variável informativa que expressa o nome das imobiliárias que estão anunciando os dados coletados de cada elemento da mostra;
CÓD - 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 amostra.

22. Memória de Cálculo para venda das salas comerciais:

22.1. Pesquisa de Modelo

REGRE 6 Beta

15/06/2018 10:36:29

Projeto	CENTRO VENDA SALAS COMERCIAIS
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE VENDA-SALAS\CENTRO VENDA SALAS COMERCIAIS.rg5"
Data de criação	09/06/2018 15:45:53
Ultima Atualização	15/06/2018 10:34:01

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 3 - Pesq. de modelo 38
Comentário:
Tabela usada: Tabela 3

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	VU,1/ÁREA,NOVO,1/Vsc 2018	0,98792	0,971183	203,21
2	VU,ln(ÁREA),NOVO,1/Vsc 2018	0,98574	0,96602	171,57
3	VU,1/ÁREA,NOVO,ln(Vsc 2018)	0,982853	0,959201	142,06
4	VU,ln(ÁREA),NOVO,ln(Vsc 2018)	0,979541	0,9514	118,46
5	VU,1/ÁREA,NOVO,Vsc 2018	0,971494	0,932561	83,9687
6	VU,ÁREA,NOVO,1/Vsc 2018	0,971425	0,9324	83,7573
7	VU,ln(ÁREA),NOVO,Vsc 2018	0,964714	0,916808	67,1222
8	VU,ÁREA,NOVO,ln(Vsc 2018)	0,964537	0,916399	66,7694
9	VU,ÁREA,NOVO,Vsc 2018	0,945981	0,873856	42,5647

- **Estatisticas da pesquisa**

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

- **Parametros da pesquisa**

Número de variáveis pesquisadas	4 até 4
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
VG	Excluída	Direto	1	1	1
NOVO	Variável	Direto	1	1	1
POLO	Excluída	Automático	-1	1	1
ELEV	Excluída	Direto	1	1	1
VU	Dependente	Direto	1	1	1
Vsc 2018	Variável	Automático	-1	1	1

22.2. Análise do Modelo

REGRE 6 Beta

15/06/2018 10:36:54

Projeto	CENTRO VENDA SALAS COMERCIAIS
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE VENDA-SALAS\CENTRO VENDA SALAS COMERCIAIS.rg5"
Data de criação	09/06/2018 15:45:53
Ultima Atualização	15/06/2018 10:34:01

Análise de Modelo / Tabela 3 - Regressão 38

- **Modelo pesquisado**

VU = 9.859,31 + 218.985,24 * 1/ÁREA + 4.860,79 * NOVO - 1,274E+007 * 1/Vsc 2018
Tabela usada: Tabela 3 (19 registros selecionados)
Erro padrão da regressão: 775,65
R2: 0,975985
R2 Ajustado: 0,971183
C.V.: 0,085061
Coeficiente de correlação: 0,98792

- **Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em VU]**

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	9.859,31	553,36	17,8171	1,672E-011
1/ÁREA	B1 =	218.985,24	24.067,99	9,0986	1,706E-007
NOVO	B2 =	4.860,79	755,00	6,4382	0,000011
1/Vsc 2018	B3 =	-1,274E+007	1,017E+006	-12,535	2,376E-009

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	3,668E+008	3	1,223E+008	
Resíduos	9,025E+006	15	601.633,86	203,21
TOTAL	**3,758E+008**	**18**		

Significância do F observado: 2,289E-012

- Sumário estatístico das variáveis no modelo

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
VU	9.118,80	4.569,18	4.549,55	18.944,44	14.394,89
1/ÁREA	0,017785	0,01378	0,003333	0,045455	0,042121
NOVO	0,421053	0,507257	0	1	1
1/Vsc 2018	0,000524	0,000232	0,000289	0,000935	0,000646

- "Matriz" de Correlações

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
VU x 1/ÁREA	0,850995	6,2758	0,000015
VU x NOVO	0,692206	3,7147	0,002075
VU x 1/Vsc 2018	-0,062424	-0,24224	0,811875
1/ÁREA x NOVO	0,823719	5,6266	0,000048
1/ÁREA x 1/Vsc 2018	0,392136	1,651	0,118614
NOVO x 1/Vsc 2018	0,604454	2,9386	0,010162

- Resíduos da regressão

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
3	5.000	5.967,06	-967,06	16,21%	-1,2468	0,123092	0,062206
4	8.000	7.164,43	835,57	11,66%	1,0773	0,093757	0,03312
6	6.000	7.271,03	-1.271,03	17,48%	-1,6387	0,133663	0,119552
10	7.571,43	8.470,93	-899,50	10,62%	-1,1597	0,123554	0,054077
11	6.000	6.072,52	-72,5167	1,19%	-0,093491	0,125286	0,000358
13	8.108,11	7.359,81	748,30	10,17%	0,964735	0,130278	0,040074
15	5.416,67	4.394,56	1.022,11	23,26%	1,3177	0,137127	0,079952
16	4.549,55	4.401,09	148,46	3,37%	0,191398	0,146249	0,001838
19	6.761,36	6.544,29	217,07	3,32%	0,279855	0,106181	0,002602
20	8.125	7.974,42	150,58	1,89%	0,194132	0,107327	0,001269
21	5.896,23	5.808,21	88,0207	1,52%	0,11348	0,102432	0,000409
25	5.500	5.678,68	-178,68	3,15%	-0,230367	0,729702	0,132508
26	18.944,44	18.637,56	306,88	1,65%	0,395643	0,33763	0,030115
28	18.818,18	18.870,49	-52,308	0,28%	-0,067438	0,359426	0,000996
29	17.647,06	16.967,74	679,32	4%	0,875803	0,352784	0,161496
31	11.379,31	12.568,87	-1.189,56	9,46%	-1,5336	0,154105	0,126637
32	9.676,47	9.241,80	434,67	4,7%	0,560392	0,228395	0,030118
33	9.892,86	10.621,96	-729,10	6,86%	-0,93999	0,280617	0,119779
34	9.970,59	9.241,80	728,79	7,89%	0,93958	0,228395	0,084665

- Coeficiente de alavancagem crítico: 1,6842
  Distância de Cook crítica: 0,400533

  Os resíduos percentuais estão calculados em relação ao Y Estimado.

- Obtenção dos Coeficientes da Regressão

$$\begin{bmatrix} 19 & 0{,}337922 & 8 & 0{,}009963 \\ \dots & 0{,}009428 & 0{,}245924 & 0{,}0002 \\ \dots & \dots & 8 & 0{,}005476 \\ \dots & \dots & \dots & 6{,}195E\text{-}006 \end{bmatrix}$$

[X'X]

$$\begin{bmatrix} 9.859{,}31 \\ 218.985{,}24 \\ 4.860{,}79 \\ -1{,}274E+007 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 0{,}508962 & -11{,}9363 & 0{,}392077 & -780{,}24 \\ \dots & 962{,}82 & -24{,}18 & 9.522{,}47 \\ \dots & \dots & 0{,}947456 & -688{,}38 \\ \dots & \dots & \dots & 1{,}718E+006 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 173.257{,}25 \\ 4.045{,}91 \\ 101.828{,}91 \\ 89{,}6565 \end{bmatrix}$$

[B] inv[X'X] [X'Y]

22.3. Cálculo de VU

REGRE 6 Beta

15/06/2018 10:37:29

Projeto	CENTRO VENDA SALAS COMERCIAIS
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE VENDA-SALAS\CENTRO VENDA SALAS COMERCIAIS.rg5"
Data de criação	09/06/2018 15:45:53
Ultima Atualização	15/06/2018 10:34:01

Cálculo de Y estimado

- Parâmetros de cálculo

Esperança: MEDIANA
Intervalo de confiança do Modelo

- Modelo pesquisado

VU = 9.859,31 + 218.985,24 * 1/ÁREA + 4.860,79 * NOVO - 1,274E+007 * 1/Vsc 2018
Tabela usada: Tabela 3 (19 registros selecionados)

SALA TIPO A

- Cálculo de Y Entrada Manual

Variável	Valor apresentado
ÁREA	139,89
NOVO	1
Vsc 2018	1.202,48

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VU =	**5.688,24**	4.861,61	6.514,88
Amplitude percentual		-14,53%	14,53%

*Valor T-Student (80%)=1,3406

SALA TIPO B

- Cálculo de Y Entrada Manual

Variável	Valor apresentado
ÁREA	145,24
NOVO	1
Vsc 2018	1.202,48

Valor de Y inferido		Limite inferior	Limite superior
VU =	**5.630,58**	4.798,99	6.462,17
Amplitude percentual		-14,77%	14,77%

*Valor T-Student (80%)=1,3368

OBSERVAÇÃO:

Considerando que o rol de amostras é de oferta e a situação recessiva em que o mercado se encontra, adotamos o valor unitário médio decrescido em 10%, sendo assim:

Salas Tipo A - VU = 5.688,24 x 0,90 = 5.119,42, com arredondamento inferior a 1%.

Salas Tipo B - VU = 5.630,58 x 0,90 = 5.067,52, com arredondamento inferior a 1%.

22.4. Estatística Inferencial e Gráficos

REGRE 6 Beta

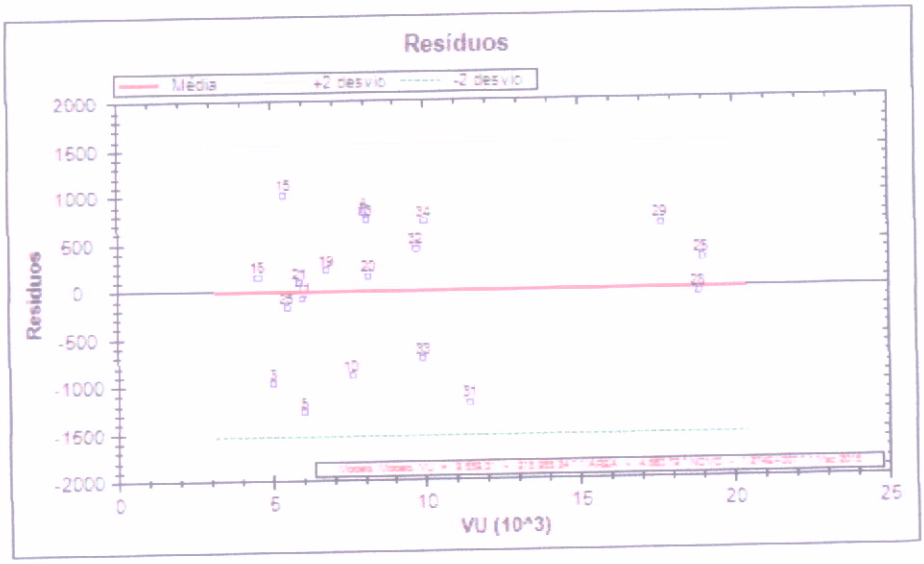
15/06/2018 10:58:02

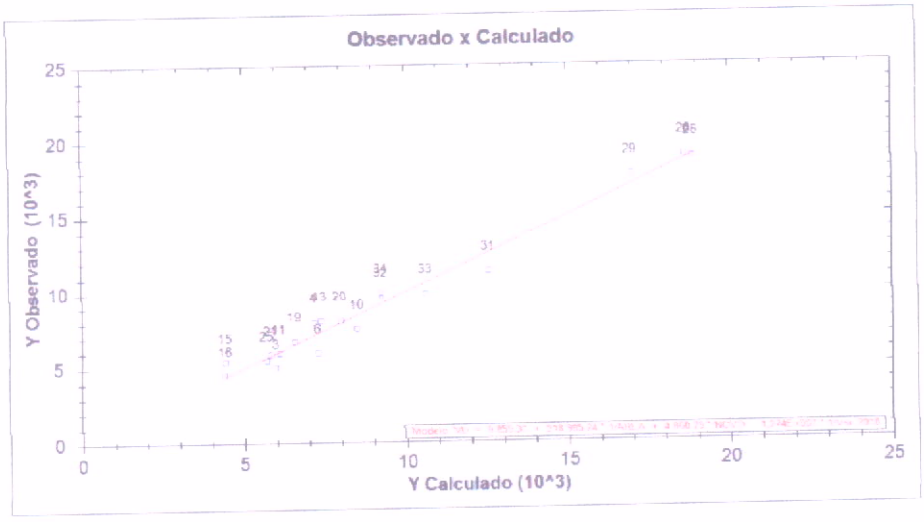
Projeto	CENTRO VENDA SALAS COMERCIAIS
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE VENDA-SALAS\CENTRO VENDA SALAS COMERCIAIS.rg5"
Data de criação	09/06/2018 15:45:53
Ultima Atualização	15/06/2018 10:34:01

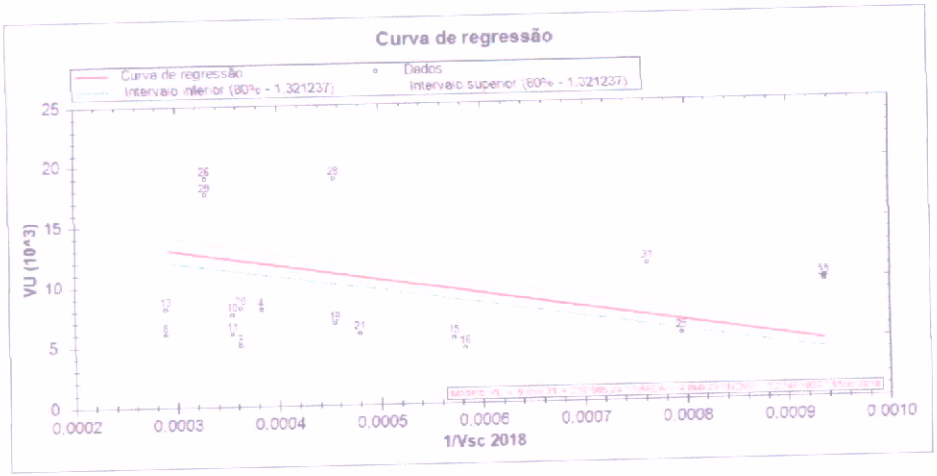
Estatísticas descritivas

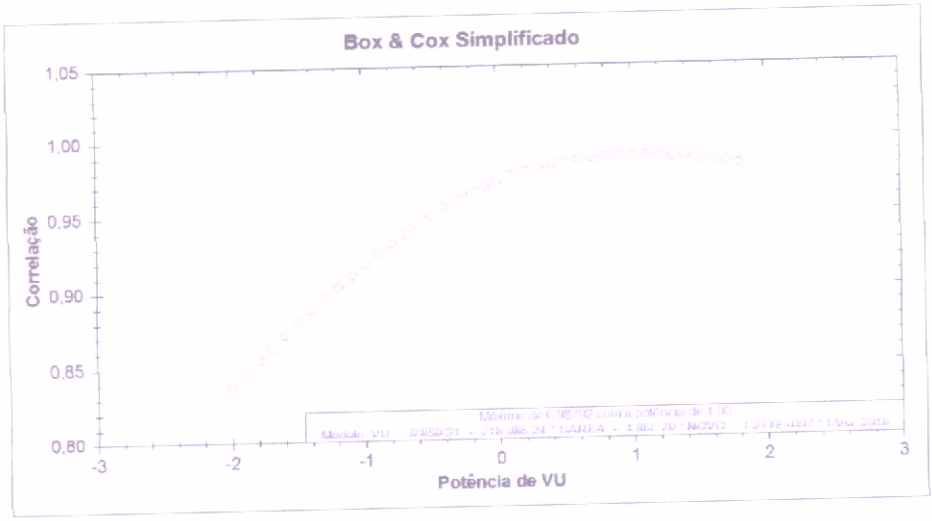
- Tabela 3 (36 registros)

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VALOR	NaN (Não é um número)	597.500	1,500E+006	180.000	5,000E+006	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
ÁREA	127,30	103	200	22	401	99,9046	19.569,21
VG	0,055556	0	0	0	1	0,232311	0
NOVO	0,361111	0	0	0	1	0,487136	1
POLO	1,5278	2	2	1	2	0,506309	1
ELEV	1	1	1	1	1	0	1
VU	NaN (Não é um número)	6.680,68	5.000	1.216,22	18.944,44	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
Vsc 2018	2.301,94	2.463,62	2.821,28	1.069,13	3.459,76	801,09	1,446E+006






Curva de regressão
Curva de regressão
Intervalo inferior (80% - 1.321237)
Dados
Intervalo superior (80% - 1.321237)
VU (10^3)
1/Vsc 2018


Box & Cox Simplificado
Correlação
Potência de VU

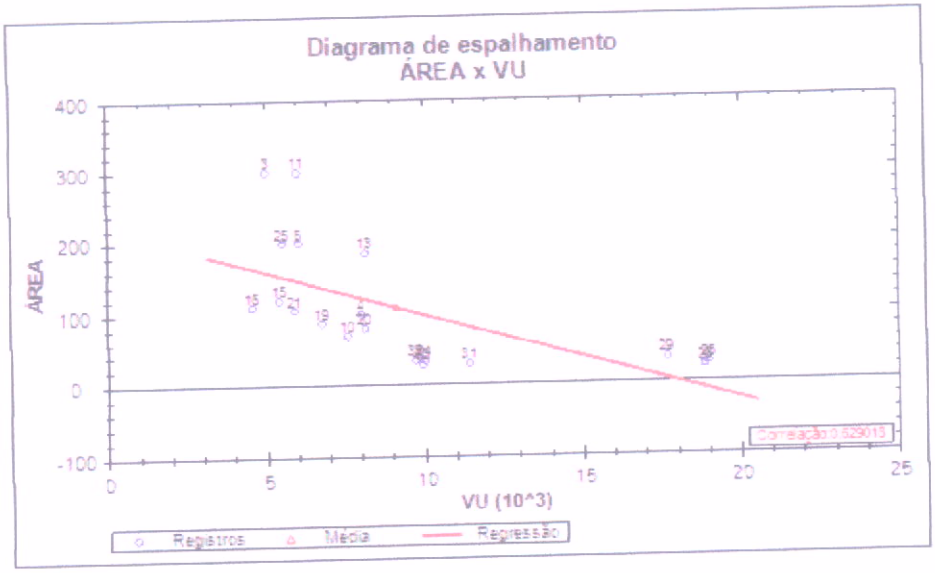
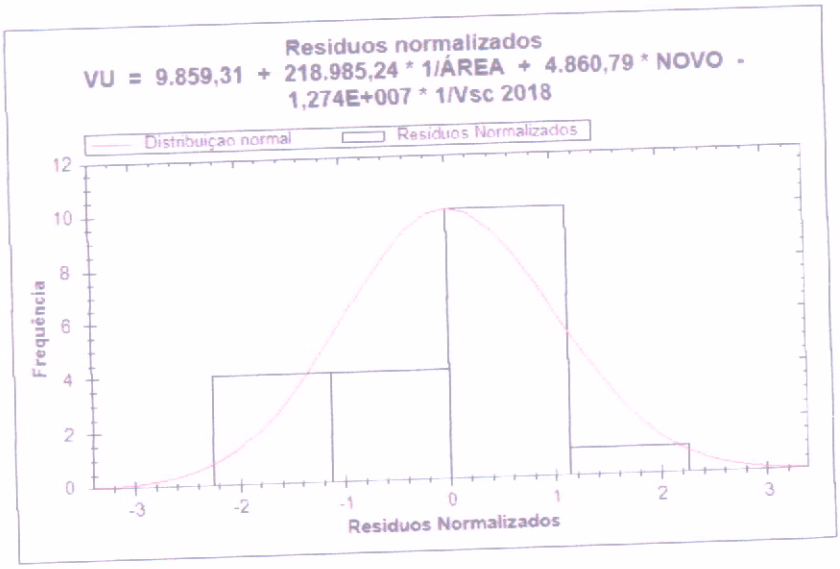


Diagrama de espalhamento
ÁREA x VU
ÁREA
VU (10^3)
Registros
Média
Regressão



23. Especificação da Avaliação

	Item	Graus de Fundamentação III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1ponto)
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, α 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	X		
Total pontuação atingida		16		
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		

24. Dados de Mercado Pesquisados e Utilizados para venda de salas comerciais

ELEMENTO Nº 03

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação		Site:	VIVA REAL
Valor venda:	R$ 1.500.000,00	Cód.:	005				
Tel./e-mail:	2533-3060	Fonte:	SELBANI				
Endereço:	PRAÇA FLORIANO PEIXOTO, 51/8°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	300	Novo:	NÃO	Nº elev.:	4	Nº vagas:	0
Salas p/andar:	1	Localização (Vsc):		2756,9100		Nº pav.:	31

ELEMENTO Nº 04

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 800.000,00	Cód.:	V.Avcentral	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	2532-5918	Fonte:	SAMUEL				
Endereço:	AV. RIO BRANCO, 156/ 32°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	100	Novo:	NÃO	Nº elev.:	8	N° vagas:	0
Salas p/andar:	30	Localização (Vsc):		2608,7400		N° pav.:	34

ELEMENTO Nº 06

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 1.200.000,00	Cód.:	Com27	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	2221-6060	Fonte:	LUIS PACHECO				
Endereço:	AV. RIO BRANCO, 181/10°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	200	Novo:	NÃO	Nº elev.:	4	N° vagas:	0
Salas p/andar:	12	Localização (Vsc):		3459,7600		N° pav.:	36

ELEMENTO Nº 10

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 530.000,00	Cód.:	974	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	2242-0655	Fonte:	JÚLIO				
Endereço:	R. SÃO JOSÉ 46/4°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	70	Novo:	NÃO	Nº elev.:	4	N° vagas:	0
Salas p/andar:	9	Localização (Vsc):		2821,2800		N° pav.:	15

ELEMENTO Nº 11

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 1.800.000,00	Cód.:	Com11	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	2221-6060	Fonte:	LUIS PACHECO				
Endereço:	R. DO CARMO, 8/8°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	300	Novo:	NÃO	Nº elev.:	2	N° vagas:	0
Salas p/andar:	1	Localização (Vsc):		2821,2800		N° pav.:	11

ELEMENTO Nº 13

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 1.500.000,00	Cód.:	2b3f95	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	2221-6453	Fonte:	LUCIANA				
Endereço:	AV. RIO BRANCO, 109/2°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	185	Novo:	NÃO	Nº elev.:	4	N° vagas:	0
Salas p/andar:	2	Localização (Vsc):		3459,7600		N° pav.:	20

ELEMENTO Nº 15

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 650.000,00	Cód.:	SC00001	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	98856-9056	Fonte:	SÉRGIO				
Endereço:	R. VISCONDE DE INHAÚMA, 77/15°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	120	Novo:	NÃO	Nº elev.:	4	N° vagas:	0
Salas p/andar:	1	Localização (Vsc):		1748,1000		N° pav.:	22

ELEMENTO Nº 16

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 505.000,00	Cód.:	SA00024	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	3594-6608	Fonte:	SANDRA				
Endereço:	R. DOS ANDRADAS, 96/9°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	111	Novo:	NÃO	Nº elev.:	2	N° vagas:	0
Salas p/andar:	10	Localização (Vsc):		1714,8300		N° pav.:	17

ELEMENTO Nº 19

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 595.000,00	Cód.:	TS4209	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	3563-2272	Fonte:	LISETE				
Endereço:	R. SENADOR DANTAS, 7/10°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	88	Novo:	NÃO	Nº elev.:	2	N° vagas:	0
Salas p/andar:	1	Localização (Vsc):		2195,7500		N° pav.:	13

ELEMENTO Nº 20

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 650.000,00	Cód.:	1		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	99775-7901	Fonte:	DENISE				
Endereço:	PRAÇA MAHATMA GANDHI, 2/8°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	80	Novo:	NÃO	Nº elev.:	4	Nº vagas:	0
Salas p/andar:	20	Localização (Vsc):		2756,9100		Nº pav.:	14

ELEMENTO Nº 21

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 625.000,00	Cód.:	GVL-CENTRO ,		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	98147-9838	Fonte:	MARCELO				
Endereço:	AV. CHURCHILL, 129/10°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	106	Novo:	NÃO	Nº elev.:	3	Nº vagas:	0
Salas p/andar:	16	Localização (Vsc):		2083,2100		Nº pav.:	13

ELEMENTO Nº 25

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 1.100.000,00	Cód.:	CAAN00003		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	97033-3573	Fonte:	ROQUE				
Endereço:	R. DOS INVÁLIDOS, 212/5°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	200	Novo:	SIM	Nº elev.:	3	Nº vagas:	0
Salas p/andar:	16	Localização (Vsc):		1257,1600		Nº pav.:	14

ELEMENTO Nº 26

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 511.500,00	Cód.:	e781aa		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	97202-5720	Fonte:	EDUARDO				
Endereço:	R. DA ASSEMBLÉIA, 85/1804						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	27	Novo:	SIM	Nº elev.:	4	Nº vagas	0
Salas p/andar:	9	Localização (Vsc):		3039,0400		Nº pav.:	20

ELEMENTO Nº 28

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 414.000,00	Cód.:	ARCOS123		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	96424-2462	Fonte:	CELINAA MARIA				
Endereço:	R. DOS INVÁLIDOS, 123/4°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	22	Novo:	SIM	Nº elev.:	2	Nº vagas:	0
Salas p/andar:	46	Localização (Vsc):		2195,7500		Nº pav.:	4

ELEMENTO Nº 29

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 600.000,00	Cód.:	assembleiacne34danim cura		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	97028-9111	Fonte:	DANIEL				
Endereço:	R. DA ASSEMBLÉIA, 85/16°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	34	Novo:	SIM	Nº elev.:	2	Nº vagas:	0
Salas p/andar:	4	Localização (Vsc):		3039,0400		Nº pav.:	9

ELEMENTO Nº 31

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 330.000,00	Cód.:	SB15059		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	3593-0270	Fonte:	SERGIO				
Endereço:	R. DO RIACHUELO, 366/4°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	29	Novo:	SIM	Nº elev.:	2	Nº vagas:	0
Salas p/andar:	28	Localização (Vsc):		1313,3800		Nº pav.:	6

ELEMENTO Nº 32

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 329.000,00	Cód.:	ihs0036PortoAtlam		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	97947-0071	Fonte:	TOMÁS				
Endereço:	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49/8°ANDAR						
Bairro:	SANTO CRISTO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	34	Novo:	SIM	Nº elev.:	8	Nº vagas:	0
Salas p/andar:	20	Localização (Vsc):		1069,1300		Nº pav.:	14

ELEMENTO Nº 33

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 277.000,00	Cód.:	JMA0004	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	99283-0801	Fonte:	HENRIQUE				
Endereço:	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49/6°ANDAR						
Bairro:	SANTO CRISTO	Cidade:	RIO DE JANEIRO				
Área (m²):	28	Novo:	SIM	Nº elev.:	4	N° vagas:	0
Salas p/andar:	20	Localização (Vsc):	1069.1300	N° pav.:	14		

ELEMENTO Nº 34

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 339.000,00	Cód.:	Porto Atlântico Business-Luciano	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	96464-8018	Fonte:	FÁBIO				
Endereço:	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49/1016						
Bairro:	SANTO CRISTO	Cidade:	RIO DE JANEIRO				
Área (m²):	34	Novo:	SIM	Nº elev.:	4	N° vagas:	0
Salas p/andar:	20	Localização (Vsc):	1069.1300	N° pav.:	14		

ELEMENTO Nº 01

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 5.000.000,00	Cód.:	COSTA 130	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	99974-7918	Fonte:	DAISY				
Endereço:	AV. RIO BRANCO, 53/ 17°ANDAR						
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO				
Área (m²):	361	Novo:	NÃO	Nº elev.:	4	N° vagas:	0
Salas p/andar:	2	Localização (Vsc):	3218.4700	N° pav.:	22		

ELEMENTO Nº 02

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 1.650.000,00	Cód.:	SE-004	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	99693-6505	Fonte:	JORGE				
Endereço:	AV. PASSOS, 101/ 11°ANDAR						
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO				
Área (m²):	250	Novo:	NÃO	Nº elev.:	4	N° vagas:	0
Salas p/andar:	9	Localização (Vsc):	1638.3000	N° pav.:	15		

ELEMENTO Nº 05

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 180.000,00	Cód.:	GM545418	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	98533-5005	Fonte:	SÔNIA				
Endereço:	R. DA ALFANDEGA, 101/14°ANDAR						
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO				
Área (m²):	148	Novo:	SIM	Nº elev.:	6	N° vagas:	0
Salas p/andar:	5	Localização (Vsc):	2821.2800	N° pav.:	17		

ELEMENTO Nº 07

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 490.000,00	Cód.:	DT010459	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	2158-6644	Fonte:	RENATA				
Endereço:	AV. RIO BRANCO 156/ 28°ANDAR						
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO				
Área (m²):	80	Novo:	NÃO	Nº elev.:	8	N° vagas:	0
Salas p/andar:	30	Localização (Vsc):	2608.7400	N° pav.:	34		

ELEMENTO Nº 08

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 2.300.000,00	Cód.:	VM 14	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	98858-2815	Fonte:	VALÉRIA				
Endereço:	AV. ALMIRANTE BARROSO, 63/20°ANDAR						
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO				
Área (m²):	222	Novo:	NÃO	Nº elev.:	7	N° vagas:	0
Salas p/andar:	17	Localização (Vsc):	3039,0400	N° pav.:	30		

ELEMENTO Nº 09

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 450.000,00	Cód.:	PBRL013	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	99567-2676	Fonte:	PEDRO				
Endereço:	AV. ERASMO BRAGA, 255/5°ANDAR						
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO				
Área (m²):	85	Novo:	NÃO	Nº elev.:	2	N° vagas:	0
Salas p/andar:	4	Localização (Vsc):	2318.4900	N° pav.:	11		

ELEMENTO Nº 12

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 360.000,00	Cód.:	AvenidaRioBranco	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	98892-9899	Fonte:	JOÃO PEDRO				
Endereço:	AV. RIO BRANCO, 185/18°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	70	Novo:	NÃO	Nº elev.:	8	N° vagas:	0
Salas p/andar:	30	Localização (Vsc):		3459,7600		N° pav.:	25

ELEMENTO Nº 14

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 1.000.000,00	Cód.:	CASL00019	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	97033-3573	Fonte:	ROQUE				
Endereço:	AV. RIO BRANCO, 185/24°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	200	Novo:	NÃO	Nº elev.:	8	N° vagas:	0
Salas p/andar:	30	Localização (Vsc):		3459,7600		N° pav.:	25

ELEMENTO Nº 17

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 1.100.000,00	Cód.:	Com142	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	2221-6060	Fonte:	LUIS PACHECO				
Endereço:	PRAÇA FLORIANO , 55/13°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	93	Novo:	NÃO	Nº elev.:	2	N° vagas:	0
Salas p/andar:	10	Localização (Vsc):		2756,9000		N° pav.:	13

ELEMENTO Nº 18

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 800.000,00	Cód.:	SC00003	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	98856-9056	Fonte:	SÉRGIO				
Endereço:	R. MAYRINK VEIGA, 32/2°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	180	Novo:	NÃO	Nº elev.:	2	N° vagas:	0
Salas p/andar:	4	Localização (Vsc):		1714,8300		N° pav.:	15

ELEMENTO Nº 22

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 450.000,00	Cód.:	MJ 10010	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	98465-6863	Fonte:	PAULO				
Endereço:	AV. ALMIRANTE BARROSO, 63/15°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	108	Novo:	NÃO	Nº elev.:	7	N° vagas:	0
Salas p/andar:	17	Localização (Vsc):		3039,0400		N° pav.:	30

ELEMENTO Nº 23

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 2.250.000,00	Cód.:	SE-007	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	99693-6505	Fonte:	JORGE				
Endereço:	R. CANDELARIA, 60/7°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	401	Novo:	NÃO	Nº elev.:	3	N° vagas:	0
Salas p/andar:	15	Localização (Vsc):		2821,2800		N° pav.:	14

ELEMENTO Nº 24

Data:	06/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 690.000,00	Cód.:	388	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	96417-9902	Fonte:	ALEX				
Endereço:	R. DOS ANDRADAS, 96/12°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	120	Novo:	NÃO	Nº elev.:	2	N° vagas:	0
Salas p/andar:	10	Localização (Vsc):		1714,8300		N° pav.:	16

ELEMENTO Nº 27

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação			
Valor venda:	R$ 202.000,00	Cód.:	21ba55	Site:	VIVA REAL		
Tel./e-mail:	97561-4236	Fonte:	LUCAS PAULO				
Endereço:	R. DOS INVÁLIDOS, 123/1°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	22	Novo:	SIM	Nº elev.:	2	N° vagas:	0
Salas p/andar:	46	Localização (Vsc):		2195,7500		N° pav.:	4

ELEMENTO Nº 30

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta		[ ] transação		
Valor venda:	R$ 225.000,00	Cód.:	e3f366		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	99947-7655	Fonte:	MARGARET				
Endereço:	R. DO RIACHUELO, 366/2°ANDAR						
Bairro:	CENTRO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	27	Novo:	SIM	Nº elev.:	2	N° vagas:	0
Salas p/andar:	28	Localização (Vsc):		1313,3800		N° pav.:	6

ELEMENTO Nº 35

Data:	11/06/2018	Evento:	[x] oferta		[ ] transação		
Valor venda:	R$ 500.000,00	Cód.:	OF03316		Site:	VIVA REAL	
Tel./e-mail:	2529-5900	Fonte:	JÚLIO				
Endereço:	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49/14°ANDAR						
Bairro:	SANTO CRISTO			Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	28	Novo:	SIM	Nº elev.:	8	N° vagas:	0
Salas p/andar:	20	Localização (Vsc):		1069,1300		N° pav.:	14

25. Mapas e Localização dos dados utilizados para venda de salas

- Praça Floriano, 51 - Centro, Rio de Jan
- Av. Rio Branco, 156 - Centro, Rio de Ja
- Av. Rio Branco, 181 - Centro, Rio de Ja
- R. São José, 46 - Centro, Rio de Janeir
- R. do Carmo, 8 - Centro, Rio de Janeiro
- Av. Rio Branco, 109 - Centro, Rio de Ja
- Rua Visconde de Inhauma, 77 - Centro,
- R. dos Andradas, 96 - Centro, Rio de Ja
- R. Sen. Dantas, 7 - Centro, Rio de Janei
- R. Visc. de Maranguape, 21 - Centro, Ri

- Praça Mahatma Gandhi, 2 - Centro, Rio
- Av. Churchill, 129 - Centro, Rio de Jane
- R. dos Inválidos, 212 - Centro, Rio de J
- R. da Assembléia, 85 - Centro, Rio de J
- R. dos Inválidos, 123 - Centro, Rio de J
- R. da Assembléia, 85 - Centro, Rio de J
- R. Riachuelo, 366 - Centro, Rio de Jane
- Av. Prof. Pereira Reis, 49 - Santo Cristo
- R. Visc. de Maranguape - Centro, Rio d

26. Valor do Terreno

QUADRO DE ÁREAS

O imóvel em análise é composto por dois terrenos com uma benfeitoria sem valor comercial, em terreno plano, e atualmente está ocupado por estacionamento.

A legislação permite o uso comercial para a área. O cenário para o projeto de "melhor aproveitamento econômico" é do cenário de uma edificação de uso comercial, que limita uma estratégia de vendas que corresponda a um cenário dinâmico, onde se lançariam unidades em momentos distintos.

Para se estabelecer o valor dos imóveis e do empreendimento e consequentemente verificar o valor do terreno, se faz necessária a elaboração de um quadro de áreas da edificação fictícia considerada para o local. As áreas equivalentes serão calculadas pautadas na NBR 12.721, que em seu item 5.7 prescreve a conceituação de área equivalente com suas devidas ponderações:

"5.7. Área equivalente

5.7.1 Conceituação

Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que área real correspondente.

5.7.3 Coeficientes Médios

a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
c) área privativa (salas com acabamento): 1,00;
d) área privativa (salas sem acabamento): 0,75 a 0,90
e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60
f) varandas: 0,75 a 1,00
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
i) área de projeção do terreno sem benfeitoria: 0,00;
j) área de serviço: 0,50;
k) barrilete: 0,50 a 0,75;
l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;
m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75;
n) piscinas: 0,50 a 0,75
o) quintais, calçadas, jardins: 0,10 a 0,30."

Área Total do Terreno = **543,74 m²**
Área Total Construída = **2.035,70 m²**
Taxa de Ocupação do Solo = **91,36%** (496,52 m²)

QUADRO DE ÁREAS – MÉTODO INVOLUTIVO							
item	Descrição		Área individual (m²)	Quant. Pavtos	Área por Tipologia (m²)	Coef. Médios	Área Equiv. (m²)
01	Térreo	Lojas	129,24	1,00	258,48	1,00	258,48
02	Térreo	Salas comerciais Tipo A	139,89	1,00	139,89	1,00	139,89
03	Pavimento Tipo – Salas comerciais Tipo A		139,89	3,00	839,34	1,00	839,34
04	Pavimento Tipo – Salas comerciais Tipo B		145,24	3,00	435,72	1,00	435,72
05	Áreas Comuns – Circulação, escadas, admnistração, etc		336,69	-	336,69	1,00	336,69
06	Pavimento Técnico		25,58	1,00	12,79	0,50	12,79
						Total da Área	**2.022,91**

Obs.: As áreas demonstradas na tabela acima foram baseadas no projeto hipotético apresentado pelo avaliador e conforme os croquis anexos no Laudo de Avaliação.

RECEITA BRUTA DE VENDAS

UNIDADES	ÁREA UNIDADE (m²)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)	VALOR TOTAL CADA UNIDADE (R$)	QUANTIDADE	APURADO (R$)
LOJAS	129,24	9.865,37	1.275.000,00	2	2.550.000,00
SALAS COMERCIAIS TIPO A	139,89	5.146,90	720.000,00	7	5.040.000,00
SALAS COMERCIAIS TIPO B	145,24	5.095,02	740.000,00	3	2.220.000,00
VOLUME GLOBAL DE VENDAS	VGV				**9.810.000,00**

CUSTO DE CONSTRUÇÃO

Para o cálculo do Custo de Construção será adotada a tabela publicada pela Sinduscon-RJ para maio de 2018, considerando-se o padrão equivalente – CSL8-N – R$ 1.447,21, para Lojas e salas comerciais.

CUB SINDUSCON

Valores em R$/m2 – Maio/2018				
PROJETOS	Padrão de acabamento	Projetos padrões	R$/m2	% Mês
RESIDENCIAIS				
R1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R1-B	1.501.75	1.05
	Normal	R1-N	1.792.11	1.34
	Alto	R1-A	2.175.89	1.22
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP4-B	1.360.83	0.95
	Normal	PP4-N	1.681.51	1.24
R8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R8-B	1.292.10	0.94
	Normal	R8-N	1.458.86	1.28
	Alto	R8-A	1.734.27	1.20
R16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R16-N	1.412.15	1.29
	Alto	R16-A	1.837.87	1.09
PIS (Projeto de Interesse Social)	-	PIS	1.005.64	0.99
RP1Q (Residência Popular)	-	RP1Q	1.561.88	1.26
CAL8 (Comercial Andares Livres)	Normal	CAL8-N	1.689.56	1.17
	Alto	CAL8-A	1.802.97	1.14
CSL8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL8-N	1.447.21	1.25
	Alto	CSL8-A	1.564.14	1.21
CSL16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL16-N	1.923.82	1.25
	Alto	CSL16-A	2.077.02	1.22
GI (Galpão Industrial)	-	GI	812.65	1.05
CUB REPRESENTATIVO			1.458.86	1.28
CUB MATERIAIS			551.23	0.42
CUB MÃO DE OBRA (Encargos Sociais de 155,08%)*			852.15	1.93
CUB DESPESAS ADMINISTRATIVAS			52.01	0.00
CUB EQUIPAMENTOS			3.47	0.00

VGV	9.810.000,00
CUSTO DA CONSTRUÇÃO	
VALOR UNITÁRIO SINDUSCON-RJ (R$/m²)	1.447,21
VALOR UNITÁRIO COM BDI – 25% (R$)	1.809,01
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO (m²)	2.022,91
VALOR TOTAL DA CONSTRUÇÃO	**3.659.469,48**
OUTRAS DESPESAS	
VENDA (7% SOBRE O VGV)	686.700,00
ADMINISTRATIVAS (1% SOBRE O VGV)	98.100,00
TRIBUTOS (3% COFINS; 0,65% PIS; 1,2% I.R.; 1,08% CONT. SOCIAL) SOBRE VGV	581.733,00
TOTAL	**1.366.533,00**
TOTAL DESPESAS (VALOR CONST. + OUTRAS DESPESAS)	**5.026.002,48**
RECEITA BRUTA DE VENDAS = VGV - (CC+DESPESAS)	**4.783.997,52**
REMUNERAÇÃO DO INCORPORADOR (30% DA RECEITA BRUTA DE VENDA)	1.435.199,26
SALDO	3.348.798,27
RISCO (ESTIMADO EM 15% DO SALDO)	502.319,74
VALOR DO TERRENO	**2.846.478,53**

RESULTADOS

Com base no estudo de massa realizado no presente laudo, devidamente pautado na metodologia utilizada e consoante o preconizado pela NBR-14653-2, obtendo grau I de fundamentação, determina-se, com base no mercado imobiliário da região, o valor de mercado do terreno em questão, em junho de 2018, já arredondado, conforme permitido pela norma técnica, em até ±1%, em:

R$ 2.850.000,00 (Dois milhões oitocentos e cinquenta mil reais)

27. Especificação da Avaliação

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO INVOLUTIVO				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético		X	
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético		X	
3	Estimativa de custos de produção			X
4	Prazos			X
5	Taxas			X
6	Modelo			X
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado			X

8	Cenários			X
9	Análises de sensibilidade do modelo			X
	TOTAL DE PONTOS	11		

Desta forma, pelo número de pontos atingido de acordo com a Tabela 9 da NBR 14653-2, o presente trabalho é especificado no Grau I de fundamentação.

28. Metodologia empregada para aluguel

Galpões - Período de pesquisa: de 12/06/2018 a 13/06/2018

Modelo Estatístico – Aluguel:
Após pesquisa na região, foi verificada a escassez de dados de mercado para aluguel de galpões no Centro do Rio de Janeiro nesse período, assim como índices de referência para aluguéis de galpões na região
Para se obter o valor de mercado dos imóveis comerciais por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 15 (quinze) elementos coletados e 12 (doze) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R$), e duas variáveis independentes: ÁREA e Vlj 2018.

Número de Dados de mercado utilizados:
Galpões: 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 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;
PAV - Variável informativa que expressa o número de pavimentos que o prédio de cada dado da amostra possui;
PAV - Variável quantitativa, numérica, que expressa o número de pavimentos que cada dado da amostra possui;
POSIÇÃO – Variável informativa que descreve a posição de cada galpão dos dados da amostra em relação à sua quadra, ou seja, se meio de quadra ou esquina;
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;
Vlj 2018 – Variável Proxy que expressa o Índice de localização para imóveis comerciais, tipo lojas, retirado do site da Prefeitura do Rio de Janeiro do ano de 2018 (Vlj);
DATA - Variável informativa que expressa a data em que cada elemento da mostra foi coletado;
SITE - Variável informativa que expressa o nome site em que foram pesquisados cada elemento da mostra;
IMOBILIÁRIA - Variável informativa que expressa o nome das imobiliárias que estão anunciando os dados coletados de cada elemento da mostra;
CÓD - 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 amostra;

29. Memória de Cálculo para aluguel de galpões:

29.1. Pesquisa de Modelo

REGRE 6 Beta 14/06/2018 10:34:21

Projeto	ALUGUEL CENTRO GALPÃO
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE ALUGUEL-GALPÃO\ALUGUEL CENTRO GALPÃO.rg5"
Data de criação	13/06/2018 17:01:41
Ultima Atualização	13/06/2018 17:45:00

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 1 - Pesq. de modelo 28
Comentário:
Tabela usada: Tabela 1

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	VU,1/ÁREA,Vlj 2018	0,872444	0,708083	14,341
2	VU,1/ÁREA,ln(Vlj 2018)	0,866774	0,696029	13,5938
3	VU,1/ÁREA,1/Vlj 2018	0,861211	0,684281	12,9205
4	VU,ln(ÁREA),Vlj 2018	0,792921	0,546218	7,6203
5	VU,ln(ÁREA),ln(Vlj 2018)	0,787858	0,536436	7,3646
6	VU,ln(ÁREA),1/Vlj 2018	0,787493	0,535732	7,3466
7	VU,ÁREA,1/Vlj 2018	0,696316	0,370379	4,2354
8	VU,ÁREA,ln(Vlj 2018)	0,660115	0,310363	3,4752
9	VU,ÁREA,Vlj 2018	0,635458	0,271319	3,0479

- Estatisticas da pesquisa

Modelos pesquisados 9

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

- Parametros 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
TERRENO	Excluída	Automático	-1	1	1
FRENTE	Excluída	Automático	-1	1	1
VU	Dependente	Direto	1	1	1
Vlj 2018	Variável	Automático	-1	1	1

29.2. Análise de Modelo

REGRE 6 Beta 14/06/2018 10:37:26

Projeto	ALUGUEL CENTRO GALPÃO
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE ALUGUEL-GALPÃO\ALUGUEL CENTRO GALPÃO.rg5"
Data de criação	13/06/2018 17:01:41
Ultima Atualização	13/06/2018 17:45:00

Análise de Modelo / Tabela 1 - Regressão 27

- Modelo pesquisado

VU = 1,3312 + 2.515,01 * 1/ÁREA + 0,00451 * Vlj 2018
Tabela usada: Tabela 1 (12 registros selecionados)
Erro padrão da regressão: 3,3427
R2: 0,761159
R2 Ajustado: 0,708083
C.V.: 0,234509
Coeficiente de correlação: 0,872444

- Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em VU]

Variável		Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 =	1,3312	5,8963	0,225776	0,826419
1/ÁREA	B1 =	2.515,01	508,58	4,9451	0,000797
Vlj 2018	B2 =	0,00451	0,00345	1,3072	0,224551

- **Análise de variância no modelo**

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	320,48	2	160,24	
Resíduos	100,56	9	11,1734	14,341
TOTAL	**421,04**	**11**		

Significância do F observado: 0,00159

- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
VU	14,2539	6,1868	6	29,1262	23,1262
1/ÁREA	0,00257	0,002472	0,0005	0,009709	0,009209
Vlj 2018	1.431,93	364,37	892,86	2.062,06	1.169,20

- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
VU x 1/ÁREA	0,846055	4,7612	0,001028
VU x Vlj 2018	-0,334954	-1,0665	0,314161
1/ÁREA x Vlj 2018	-0,597698	-2,2366	0,052084

- **Resíduos da regressão**

Registro	Original(Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	14,5349	14,4309	0,103974	0,72%	0,031105	0,100056	0,00004
2	8,5714	12,337	-3,7656	30,52%	-1,1265	0,115874	0,062706
3	11,7647	10,2235	1,5412	15,07%	0,461064	0,143252	0,013829
4	16,6667	14,5894	2,0773	14,24%	0,621439	0,177829	0,033865
5	11,4286	14,2243	-2,7957	19,65%	-0,836375	0,401453	0,261287
6	20	14,2243	5,7757	40,6%	1,7279	0,401453	1,1152*
8	12,2581	16,1045	-3,8465	23,88%	-1,1507	0,100935	0,055116
9	18,3333	14,8649	3,4684	23,33%	1,0376	0,144859	0,071092
11	13,0293	11,2159	1,8134	16,17%	0,542495	0,153588	0,021031
12	29,1262	29,7758	-0,649559	2,18%	-0,194324	0,850145	0,476522
13	9,3333	10,4732	-1,1398	10,88%	-0,340998	0,176714	0,010105
15	6	8,5828	-2,5828	30,09%	-0,772667	0,233841	0,079277

- 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**

$$\begin{bmatrix} 12 & 0{,}030844 & 17.183{,}11 \\ \dots & 0{,}000146 & 38{,}2451 \\ \dots & \dots & 2{,}607E{+}007 \end{bmatrix}$$

[X'X]

$$\begin{bmatrix} 1{,}3312 \\ 2.515{,}01 \\ 0{,}00451 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 3{,}1115 & -193{,}91 & -0{,}001767 \\ \dots & 23.149{,}39 & 0{,}093862 \\ \dots & \dots & 1{,}065E{-}006 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 171{,}05 \\ 0{,}581968 \\ 236.620{,}10 \end{bmatrix}$$

[B] **inv[X'X]** **[X'Y]**

29.3. Cálculo de VU

REGRE 6 Beta

14/06/2018 10:38:03

Projeto	ALUGUEL CENTRO GALPÃO
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE ALUGUEL-GALPÃO\ALUGUEL CENTRO GALPÃO.rg5"
Data de criação	13/06/2018 17:01:41
Ultima Atualização	13/06/2018 17:45:00

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

  Esperança: MEDIANA
  Intervalo de confiança do Modelo

- **Modelo pesquisado**

  VU = 1,3312 + 2.515,01 * 1/ÁREA + 0,00451 * Vlj 2018
  Tabela usada: Tabela 1 (12 registros selecionados)

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável	Valor apresentado		
ÁREA		544,79	
Vlj 2018		2.083,50	
Valor de Y inferido		**Limite inferior**	**Limite superior**
VU =	**15,3446**	12,2151	18,474
Amplitude percentual		-20,39%	20,39%

- **Valor T-Student (80%)=1,383*

OBSERVAÇÃO:

Considerando que o rol de amostras é de oferta e a situação recessiva em que o mercado se encontra, adotamos o valor unitário médio decrescido em 5%, sendo assim, VU = 15,34 x 0,95 = 14,57, com arredondamento inferior a 1%.

29.4. Estatística Inferencial e Gráficos

REGRE 6 Beta

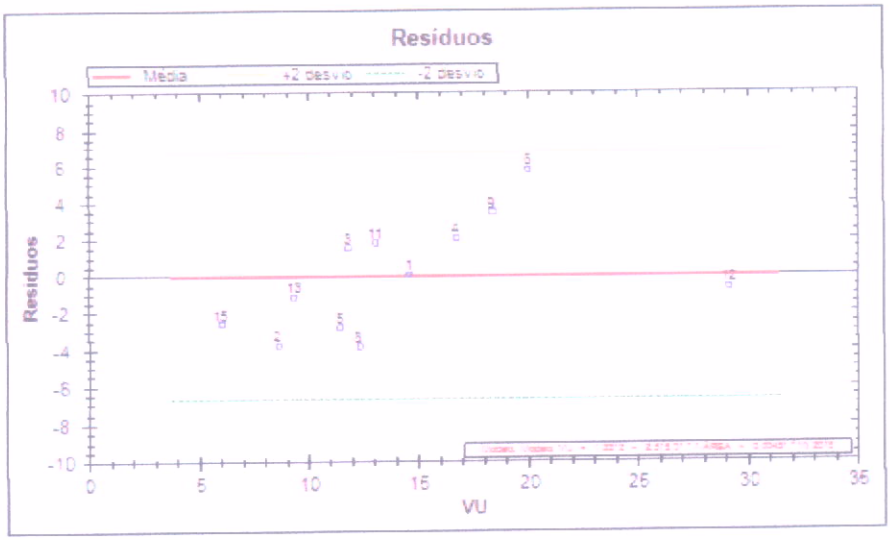
14/06/2018 10:39:07

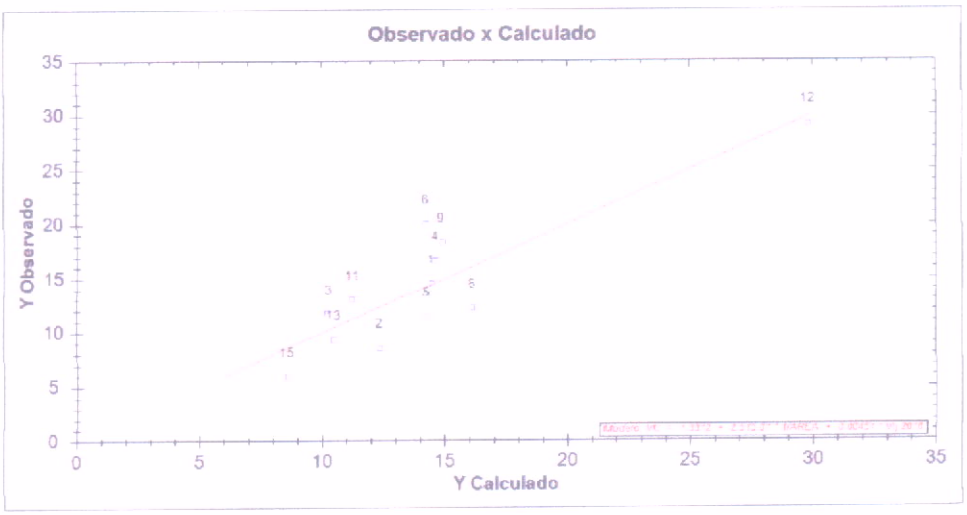
Projeto	ALUGUEL CENTRO GALPÃO
Arquivo	"C:\ADRIANA\TRABALHOS\RIOPREV\AVALIAÇÕES 2018\CENTRO-R. VISC. DE MARANGUAPE, 21-23\CÁLCULOS\CÁLCULO DE ALUGUEL-GALPÃO\ALUGUEL CENTRO GALPÃO.rg5"
Data de criação	13/06/2018 17:01:41
Ultima Atualização	13/06/2018 17:45:00

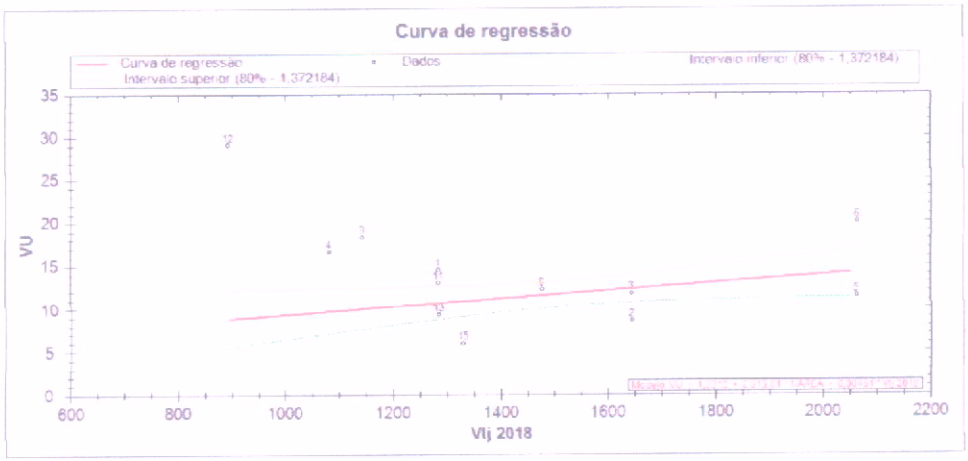
Estatísticas descritivas

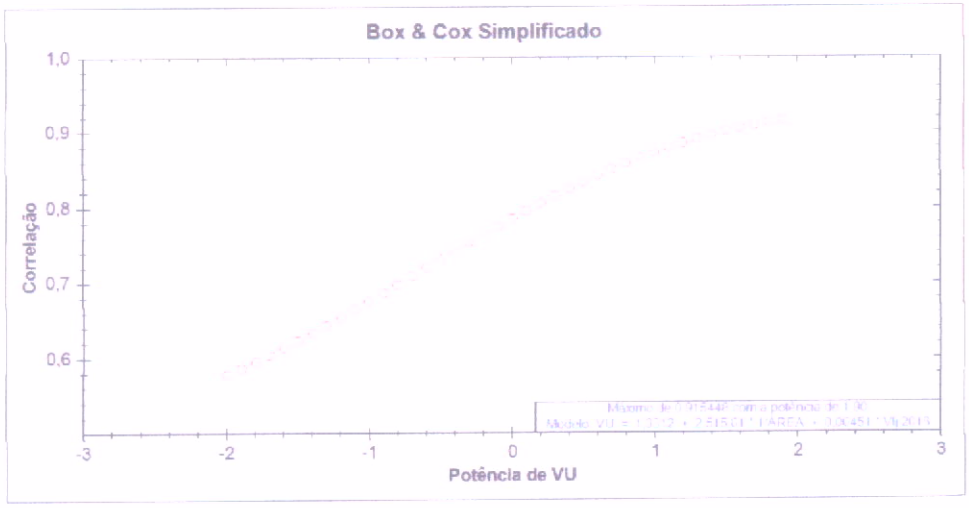
- ***Tabela 1 (16 registros)***

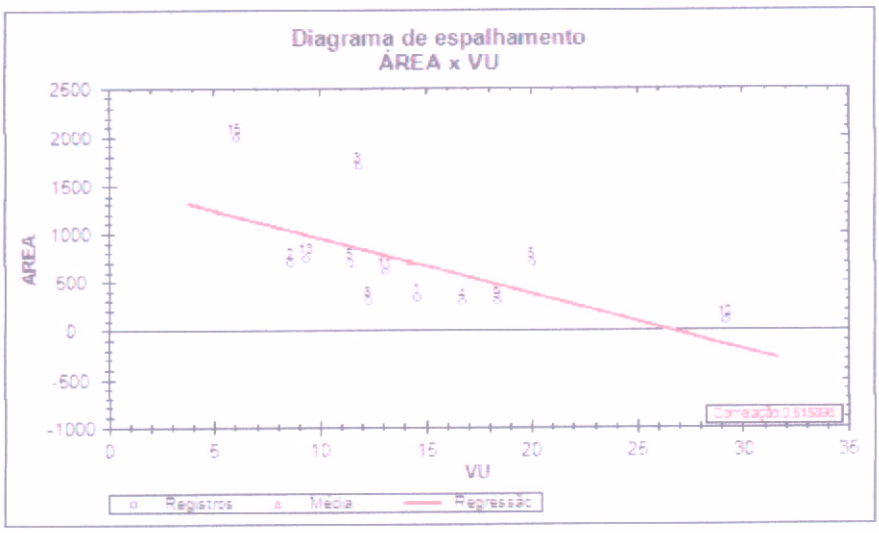
Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VALOR	NaN (Não é um número)	5.750	5.000	1.900	25.000	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
ÁREA	657,92	579,40	700	103	2.000	532,72	296.796,14
TERRENO	599,55	449	1.600	65	1.700	535,87	295.653,19
FRENTE	12,8131	8,35	6	5,56	43,30	10,034	262,44
VU	NaN (Não é um número)	13,50	14,5349	6	29,1262	NaN (Não é um número)	NaN (Não é um número)
Vlj 2018	1.422,13	1.306,24	1.283,46	892,86	2.083,50	387,84	4,341E+006

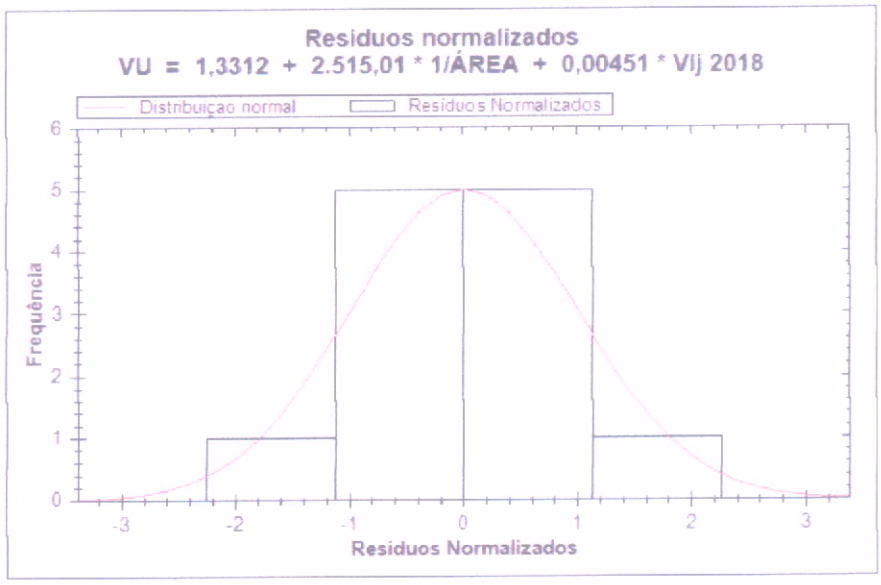



Observado x Calculado
Y Observado
Y Calculado
0
5
10
15
20
25
30
35


Curva de regressão
Curva de regressão
Intervalo superior (80% - 1,372184)
Dados
Intervalo inferior (80% - 1,372184)
VU
Vlj 2018
600
800
1000
1200
1400
1600
1800
2000
2200


Box & Cox Simplificado
Correlação
Potência de VU
1,0
0,9
0,8
0,7
0,6
-3
-2
-1
0
1
2
3





30. Especificação da Avaliação

	Item	Graus de Fundamentação		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1ponto)
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, α 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	X		
Total pontuação atingida		13		
Grau de Fundamentação do Laudo		I		

Embora tenham sido selecionados 15 dados para o cálculo do valor de venda do imóvel, foram utilizados 12 dados com 2 variáveis independentes que enquadraram o cálculo de valor de mercado nos índices recomendados pela NBR 14653-2, entretanto o item 5 do enquadramento apresentou índice acima de 20%, resultando dessa forma no grau de fundamentação I, conforme indicado acima no item 2 da Tabela 1.

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

31. Dados de Mercado Pesquisados e Utilizados para aluguel de galpões

ELEMENTO Nº 01

Data:	12/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 5.000,00	Cód.:	IM012034278	Site:	ZAP
Tel./e-mail:	2303-1772	Fonte:	RICARDO		
Endereço:	R. PEDRO ALVES, 9 E 11				
Bairro:	SANTO CRISTO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	344,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (Vlj):	1.283,4600	Terreno (m²):	270	Frente (m):	7,3

ELEMENTO Nº 02

Data:	12/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 6.000,00	Cód.:	IM110818561	Site:	ZAP
Tel./e-mail:	2262-6337	Fonte:	MÔNICA		
Endereço:	AV. CIDADE LIMA, 30				
Bairro:	SANTO CRISTO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	700,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (Vlj):	1.643,6000	Terreno (m²):	513	Frente (m):	12,15

ELEMENTO Nº 03

Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 20.000,00	Cód.:	IM015760062	Site:	ZAP
Tel./e-mail:	96903-2801	Fonte:	JUNIOR		
Endereço:	R. EQUADOR, 102				
Bairro:	SANTO CRISTO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	1700,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (Vlj):	1.643,6000	Terreno (m²):	1600	Frente (m):	28,3

ELEMENTO Nº 04

Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 5.000,00	Cód.:	IM110280238	Site:	ZAP
Tel./e-mail:	3648-5005	Fonte:	DOUGLAS		
Endereço:	R. CARDOSO MARINHO, 61				
Bairro:	SANTO CRISTO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	300,00	N° pavimentos:	1	Posição:	MEIO
Localização (Vlj):	1.080,8500	Terreno (m²):	250	Frente (m):	6

ELEMENTO Nº 05

Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
Valor venda:	R$ 8.000,00	Cód.:	IM111275521	Site:	ZAP
Tel./e-mail:	2507-0785	Fonte:	ALESSANDRO		
Endereço:	R. GENERAL CALDWELL, 216				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
Área (m²):	700,00	N° pavimentos:	2	Posição:	MEIO
Localização (Vlj):	2.062,0600	Terreno (m²):	570	Frente (m):	6,7

ELEMENTO Nº 06						
	Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
	Valor venda:	R$ 14.000,00	Cód.:	IM014164518	Site:	ZAP
	Tel./e-mail:	2529-5900	Fonte:	RENATO		
	Endereço:	R. GENERAL CALDWELL, 183				
	Bairro:	CENTRO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
	Área (m²):	700,00	Nº pavimentos:	2	Posição:	MEIO
	Localização (Vlj):	2.062,0600	Terreno (m²):	580	Frente (m):	17,7

ELEMENTO Nº 08						
	Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
	Valor venda:	R$ 3.800,00	Cód.:	IM112612345	Site:	ZAP
	Tel./e-mail:	2510-762	Fonte:	JAIR		
	Endereço:	R. CORONEL CABRITA, 1				
	Bairro:	SÃO CRISTÓVÃO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
	Área (m²):	310,00	Nº pavimentos:	1	Posição:	MEIO
	Localização (Vlj):	1.476,7500	Terreno (m²):	385	Frente (m):	13,6

ELEMENTO Nº 09						
	Data:	12/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
	Valor venda:	R$ 5.500,00	Cód.:	IM115841703	Site:	ZAP
	Tel./e-mail:	3570-0083	Fonte:	MÁRCIO		
	Endereço:	R. TEIXEIRA JÚNIOR, 271				
	Bairro:	VASCO DA GAMA		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
	Área (m²):	300,00	Nº pavimentos:	2	Posição:	MEIO
	Localização (Vlj):	1.141,9400	Terreno (m²):	230	Frente (m):	17

ELEMENTO Nº 11						
	Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
	Valor venda:	R$ 8.000,00	Cód.:	IM116498497	Site:	ZAP
	Tel./e-mail:	2532-5918	Fonte:	MARCELO		
	Endereço:	R. PEDRO ALVES, 69				
	Bairro:	SANTO CRISTO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
	Área (m²):	614,00	Nº pavimentos:	2	Posição:	MEIO
	Localização (Vlj):	1.283,4600	Terreno (m²):	520	Frente (m):	9

ELEMENTO Nº 12						
	Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
	Valor venda:	R$ 3.000,00	Cód.:	314c59	Site:	VIVA REAL
	Tel./e-mail:	2517-3331	Fonte:	MARIA		
	Endereço:	R. CARLOS SEIDL, 613				
	Bairro:	CAJU		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
	Área (m²):	103,00	Nº pavimentos:	2	Posição:	ESQ
	Localização (Vlj):	892,8600	Terreno (m²):	65	Frente (m):	7,6

ELEMENTO Nº 13						
	Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
	Valor venda:	R$ 7.000,00	Cód.:	011	Site:	VIVA REAL
	Tel./e-mail:	2507-4006	Fonte:	LEILA		
	Endereço:	R. PEDRO ALVES, 95				
	Bairro:	SANTO CRISTO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
	Área (m²):	750,00	Nº pavimentos:	2	Posição:	MEIO
	Localização (Vlj):	1.283,4600	Terreno (m²):	330	Frente (m):	5,56

ELEMENTO Nº 15						
	Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta [ ] transação		
	Valor venda:	R$ 12.000,00	Cód.:	galpão rio comprido	Site:	VIVA REAL
	Tel./e-mail:	2507-4006	Fonte:	LEILA		
	Endereço:	R. BARÃO DE PETRÓPOLIS, 417				
	Bairro:	RIO COMPRIDO		Cidade:	RIO DE JANEIRO	
	Área (m²):	2000,00	Nº pavimentos:	2	Posição:	MEIO
	Localização (Vlj):	1.329,0100	Terreno (m²):	1600	Frente (m):	43,3

ELEMENTO Nº 07						
	Data:	12/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação	
	Valor venda:	R$ 5.500,00	Cód.:	IM110627000	Site:	ZAP
	Tel./e-mail:	3269-8567	Fonte:	ALINE		
	Endereço:	R. FRANCISCO PALHETA, 8				
	Bairro:	VASCO DA GAMA	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
	Área (m²):	285,00	Nº pavimentos:	2	Posição:	MEIO
	Localização (Vlj):	946,2900	Terreno (m²):	300	Frente (m):	7,7

ELEMENTO Nº 10						
	Data:	12/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação	
	Valor venda:	R$ 25.000,00	Cód.:	IM116102974	Site:	ZAP
	Tel./e-mail:	3570-0083	Fonte:	MÁRCIO		
	Endereço:	PRAÇA ARGENTINA, 7				
	Bairro:	SÃO CRISTÓVÃO	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
	Área (m²):	1040,00	Nº pavimentos:	1	Posição:	MEIO
	Localização (Vlj):	1.476,7500	Terreno (m²):	1700	Frente (m):	10,9

ELEMENTO Nº 14						
	Data:	13/06/2018	Evento:	[x] oferta	[ ] transação	
	Valor venda:	R$ 1.900,00	Cód.:	LEONCIODEALBUQUERQUE	Site:	ZAP
	Tel./e-mail:	2431-2370	Fonte:	CAMILA		
	Endereço:	R. LEÕNCIO DE ALBUQUERQUE, 28				
	Bairro:	GAMBÔA	Cidade:	RIO DE JANEIRO		
	Área (m²):	136,00	Nº pavimentos:	1	Posição:	MEIO
	Localização (Vlj):	1.064,4800	Terreno (m²):	136	Frente (m):	6

32. Mapas e Localização dos dados utilizados para aluguel de galpões

- R. Pedro Alves, 9 - Santo Cristo, Rio de
- Av. Cidade de Lima, 30 - Santo Cristo,
- Rua Equador, 102 - Santo Cristo, Rio de
- R. Cardoso Marinho, 61 - Santo Cristo,
- Rua General Caldwell, 216 - Centro, Rio
- Rua General Caldwell, 183 - Centro, Rio
- R. Cel. Cabrita, 1 - São Cristóvão, Rio de
- R. Visc. de Maranguape, 21 - Centro, R

- R. Teixeira Júnior, 271 - São Cristóvão,
- R. Pedro Alves, 69 - Santo Cristo, Rio d
- R. Carlos Seidl, 613 - Caju, Rio de Jane
- R. Pedro Alves, 95 - Santo Cristo, Rio d
- R. Barão de Petrópolis, 417 - Rio Comp
- R. Visc. de Maranguape, 21 - Centro, Ri

33. Resultado da avaliação e data de referência

Valor de mercado para venda (alienação):

R$ 2.850.000,00 (Dois milhões oitocentos e cinquenta mil reais).

Valor de mercado para locação:

R$ 8.000,00 (Oito mil reais).

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

34. Ressalvas e Fatores Limitantes

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

35. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 62 (sessenta e duas) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Rio de Janeiro, 15 de junho 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 Responsabilidade Técnica
- III – Arquivos da avaliação em meio digital

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO

- MATRÍCULA DO RGI – Nº 21
  Registro sob o número 39956 do 7º Ofício
- MATRÍCULA DO RGI – Nº 23
  Registro sob o número 39957 do 7º Ofício
- CERTIDÃO DE INFORMAÇÕES DO IMÓVEL – SMU – GLF Centro
- PLANTAS DA VISCONDE DE MARANGUAPE

336

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
39956	18673

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Prédio de 3 pavimentos na Rua Visconde de Maranguape nº 21, na freguesia de São José, tendo no térreo loja, sala, três fornos, dois W.C. e dois chuveiros; no 2º pavimento, nove quartos, sala, dois W.C. e Chuveiro, cozinha e despensa; e no 3º pavimento 9 quartos, área, dois W.C. e Chuveiro, e o terreno que é foreiro ao Convento de Santa Thereza, mede 8,80m de largura na frente, igual largura nos fundos, e 44,55m de comprimento. PROPRIETÁRIO-ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Adquirido por transferência feita em data de 04.06.1990, de conformidade com o Oficio nº JPI 248/90, de 17.04.1990, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, transcrito neste Cartório no livro 3-AO sob nº 20380 a fls.25. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de abril de 2002.

R.01-TRANSFERÊNCIA- Certifico que o imóvel objeto da matrícula foi transferido para o patrimônio do FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA, Autarquia Estadual criada pela Lei E nº 3189/99 de 22.09.1999. O registro foi feito conforme Termo de Transferência do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, datado de 14.09.01, lavrado a fls.15 do livro número A-2/SUPATI, termo nº 05 e com base nos artigos 13, I e 16 parágrafo 1º da Lei nº 3189/99 e no artigo 22 do Decreto (E) número 25.217/99, que fica neste Cartório arquivado. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de abril de 2002.

ISENTO

SELO DE FISCALIZAÇÃO CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA CERTIDÃO CFE

UTB34011

CERTIFICO

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Dela constam eventuais ônus e indisponibilidades que incidam sobre o imóvel, sobre os direitos reais reais, ou sobre os detentores de direitos reais no mesmo.

Rio de Janeiro 15 SET 2003

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
Oficial Registrador Dr. [illegible]

522

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
39957	42660

7º OFICIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Prédio de sobrado com 2 pavimento na Rua Visconde de Maranguape nº 23, esquina da Travessa do Mosqueira, na freguesia de São José, edificado no alinhamento das mencionadas ruas, medindo 7,40m de largura e de extensão 20,50m, sendo o primeiro pavimento divido em duas lojas e dependência com privada e uma sala, e o sobrado em salão amplo, cosinha, dependência com privada e pequeno terraço. Edificado em terreno fechado pela própria construção e paredes confinantes que mede 7,40m de largura e de extensão 20,50m, confrontando à direita com o prédio nº 21, à esquerda com a travessa do Mosqueira e fundos com o prédio nº 13 da Travessa do Mosqueira. PROPRIETÁRIO- ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Adquirido por transferência feita em data de 04.06.1990, de conformidade com o Oficio nº JPI 248/90, de 17.04.1990, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, transcrito neste Cartório no livro 3-BJ sob nº 34375 a fls.61, em 26.01.1973. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de abril de 2002. *

R.01-TRANSFERÊNCIA- Certifico que o imóvel objeto da matricula foi transferido para o patrimônio do FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA, Autarquia Estadual criada pela Lei E nº 3189/99 de 22.09.1999. O registro foi feito conforme Termo de Transferência do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, datado de 14.09.01, lavrado a fls.15 do livro número A-2/SUPATI, termo nº 05 e com base nos artigos 13, I e 16 parágrafo 1º da Lei nº 3189/99 e no artigo 22 do Decreto (E) número 25.217/99, que fica neste Cartório arquivado. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de abril de 2002. *

ISENTO

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA - RJ
CERTIDÃO
JFV
UTV19089

CERTIDÃO
Rio de Janeiro, 15 JAN 2011
Diriene Santos Navega
1º Oficial Substituto
Mat. 98.1195

17/04/2018 SMUIH - Informações Detalhadas

Legislação Bairro a Bairro

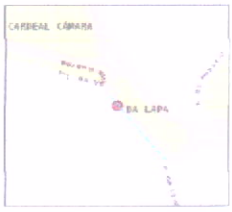
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO

Subsecretaria de Urbanismo
Relatório de Informações Urbanísticas
Fornecimento Gratuito

1 - Localização

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

Logradouro:	063081 - RUA VISCONDE DE MARANGUAPE
Início do Trecho:	AVENIDA MEM DE SA, AVENIDA REPUBLICA DO PARAGUAI, TRAVESSA DO MOSQUEIRA
Fim do Trecho:	RUA TEIXEIRA DE FREITAS
Bairro:	**RA:** II **AP:** 1
Unidade SMUIH:	GIF - Centro
Endereço:	Rua RepÃºblica do LÍbano, 54 - Centro
Telefone(s):	2224-7414 / 2224-7546



2 - Dados Cadastrais

Plantas Cadastrais	Planta Cadastral 2873-III-4
Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) e Loteamento (PAL) e logradouro	Os arquivos disponíveis estão em formato WMF e PDF. Para visualizá-los, faça o download no link da planta cadastral.
Projetos Aprovados de Loteamento (PAL)	23178;
Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)	---

3 - Zoneamento

MacroZona	Macrozona de Ocupação Controlada - Plano Diretor (Lei 111/2011)
Zona	Area Central 2, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976, Lei 2236/1994
Subzona / Setor / Subsetor	---
Centro de Bairro	---
Zona Ambiental	---
Área de Especial Interesse (AEI)	Urbanístico - II RA - Centro Decreto 12430/1993, Lei 2236/1994
Distritos e Polos	---
Outros Dispositivos Legais	---

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

4 - Área de Especial Interesse Social (AEIS)

Não há

5 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas	Lei 1139/1987 PAA10600/PAL41632 Corredor Cultural Subzona de Preservação Ambiental
Edificação não afastada das divisas	Lei 1139/1987 PAA10600/PAL41632 Corredor Cultural Subzona de Preservação Ambiental

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

6 - Índice de Aproveitamento de Terreno

IAT	15.0 - Lei Complementar 111/2011

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

7 - Áreas Protegidas

Área de Proteção Ambiental	Zona de amortecimento - Zona de Amortecimento do Sítio Patrimônio Mundial
Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC)	APAC - dos Arcos da Lapa - Lei 2105/2002
Corredor Cultural	APAC - Plano de Preservação Paisagística e Ambiental para as Áreas Consideradas de Interesse Histórico e Arquitetônico localizadas no Centro da Cidade - Corredor Cultural - Decreto 4141/1982, Lei 5.06/1984
ZPPAI	Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 - Decreto 25527/2007

8 - Bens Tombados / Desapropriações / Susceptibilidade

Bens Tombados no Logradouro » Clique aqui para ver/consultar os Bens Tombados encontrados.

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
39,13,15,17,51,53	PRESERVADO	LEI 1139	CORREDOR CULTURAL PAA 13633

Desapropriações » Clique aqui para ver/consultar as Desapropriações encontradas.

Descrição	Legislação	Assunto
Nº16-DESAP JA EXEC.(7º OFICIO RGI-MAT.N.29.734 DE 22/10/91)	DECRETO MUNICIPAL No.7064 de 31/07/1941	DESAPROPRIAÇÃO

Susceptibilidade Baixa - Decreto 23524/2011

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

9 - Observações

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

Observar Decreto 5141/1985 para edificações residenciais unifamiliares.

Observar Decreto 8321/1956 para edificações em terrenos de encostas situados em Zona Especial 1 ou em Zona Residencial 1.

http://mapas.rio.rj.gov.br/app2.2/ci.php?id=51036&x=686842.563183&y=7464905.722469&extent=686768.214858+7464833.85+686959.785142+7464929.35 1/2

17/04/2018 SMUIH - Informações Detalhadas

Observar Lei 2.0[illegible] que dá condições especiais para o licenciamento de edificações com até três pavimentos, excetuando-se as previstas no parágrafo 2º do artigo 1º.

Observar Lei 166.2[illegible] que estabelece normas de incentivo à produção de unidades residenciais na Cidade do Rio de Janeiro.

Consultar CEDAE Decreto 10[illegible].

Consultar CET-RIO e SMAC Decreto 26229/2007.

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

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

PARA O LOGRADOURO

Aceitação
Sim
Não

Reconhecimento
Sim
Não

Data

Data

Largura

Decreto

Decreto

PARA O ENDEREÇO

Processos para o endereço

Possui anotações na cademeta?

Recuo
Sim
Não
Largura

Investidura
Sim
Não
Largura

Taxa de ocupação

IAT

Valas/Rios/Canais
Sim
Não

Area Non Aedificandi
Sim
Não

Taxa de Permeabilidade

Área Coletiva / Galeria / Limite de Profundidade
Sim
Não

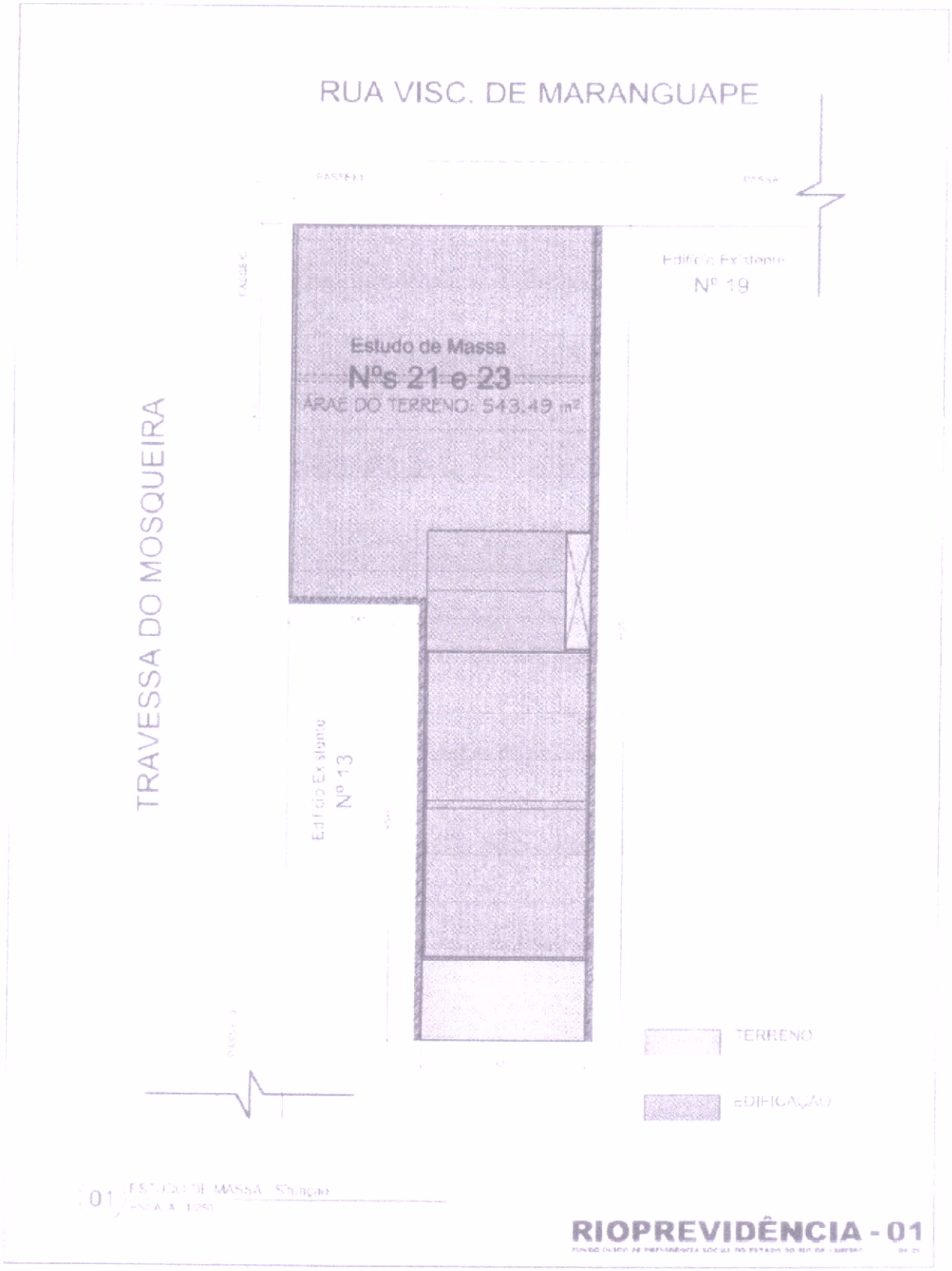
Observações adicionais

As observações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do Decreto [illegible] e possuem caráter meramente informativo não substituindo documentos oficiais. A Certidão de Informações poderá ser obtida nas devidas Gerências e Sub-gerências de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação - vide endereço e telefones no item 1 (Localização) deste relatório.

Rio de Janeiro, 17 de abril de 2018

Técnico e Matrícula: _____

http://mapas.rio.rj.gov.br/app2.2/ci.php?id=51036&x=686842.563183&y=7464905.722469&extent=686768.214858+7464833.65+686959.785142+7464929.35 2/2


RUA VISC. DE MARANGUAPE
Edifício Existente
Nº 19
Estudo de Massa
Nºs 21 e 23
ÁREA DO TERRENO: 543,49 m²
TRAVESSA DO MOSQUEIRA
Edifício Existente
Nº 13
TERRENO
EDIFICAÇÃO
01
RIOPREVIDÊNCIA - 01

COMPANHIA DE ARQUITETURA

Razão Social: JERONIMO DE MORAES Arquitetura e Planejamento Ltda

DADOS PESQUISADOS – VENDA LOJAS

REG	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	EVENTO	ÁREA	FRENTE	NOVO	POLO	ESTADO	PAV	VU	VU 2018	DATA	SITE	IMOBILIÁRIA	CÓD	CONTATO
1	R. RIACHUELO, 366 LOJA A	CENTRO	1.399.000	OFERTA	138	4,00	1	1	3	1	10.138	2.355,460	24/5/2018	VIVA REAL	LPIMENTA IMÓVEIS	LP258	LUIS 99641-3915
2	R. SETE DE SETEMBRO, 129	CENTRO	3.000.000	OFERTA	166	4,20	0	2	2	2	18.072	4.157,060	24/5/2018	VIVA REAL	MSH IMÓVEIS	SCV3666	SILVIO 98836-2219/ 99879-7048
3	R. NOSSA SRA DE FÁTIMA, 93 LOJA B	CENTRO	696.000	OFERTA	112	7,00	0	1	2	1	6.232	2.983,500	24/5/2018	VIVA REAL	NOVO MUNDO ADM.	40558V	PAMELA 2217-9700
4	R. DA ASSEMBLEIA, 85 LOJA A	CENTRO	9.652.000	OFERTA	408	4,00	1	2	3	1	21.206	4.953,470	24/5/2018	VIVA REAL	ALEX COUTINHO	383	ALEX 96417-9902/4107-5545
5	R. MONCORVO FILHO, 101	CENTRO	1.650.000	OFERTA	400	7,00	0	1	1	2	4.125	1.935,880	24/5/2018	VIVA REAL	SERGIO LUIS CORRETOR DE IMÓVEIS	LJ1645V	SERGIO LUIS 99643-1889
6	AV. GENERAL JUSTO, 335 LOJA B	CENTRO	3.600.000	OFERTA	400	7,50	0	1	2	2	9.000	3.340,790	24/5/2018	VIVA REAL	MAREJO	AC8948	LEONARDO 2025-1600/2025-2500
7	R. DO REZENDE, 99	CENTRO	2.630.000	OFERTA	256	4,00	0	1	1	1	10.273	1.935,880	24/5/2018	VIVA REAL	CÁTIA CARDOSO IMÓVEIS	LL00062	CÁTIA 2556-8586
8	AV. CALÓGERAS, 30	CENTRO	2.600.000	OFERTA	200	10,00	0	1	3	2	13.000	3.464,210	24/5/2018	VIVA REAL	SERGIO LUIS CORRETOR DE IMÓVEIS	LJ406V	SERGIO LUIS 99643-1889
9	AV. MEM DE SÁ, 127 LOJAS I E J	CENTRO	795.000	OFERTA	104	8,00	0	1	3	2	7.548	1.560,230	24/5/2018	VIVA REAL	SERGIO CASTRO IMÓVEIS	SCV3906	DANIEL 2272-4400
10	AV. PRESIDENTE WILSON, 123 LOJAS A E B	CENTRO	6.000.000	OFERTA	199	10,00	0	1	3	1	30.151	3.920,980	24/5/2018	VIVA REAL	SERGIO CASTRO IMÓVEIS	SCV4286	DANIEL 2272-4400
11	R. SACADURAL CABRAL, 55	SAÚDE	3.980.000	OFERTA	340	6,00	0	1	2	2	11.706	1.550,100	24/5/2018	VIVA REAL	CÁTIA CARDOSO IMÓVEIS	LL00045	CÁTIA 2556-8586
12	R. DO REZENDE, 190 LOJA B	CENTRO	1.148.274	OFERTA	142	10,00	1	1	3	1	8.086	1.935,880	24/5/2018	VIVA REAL	LPIMENTA IMÓVEIS	LP90	LUIS 99641-3915
13	AV. RIO BRANCO, 185	CENTRO	1.800.000	OFERTA	104	5,80	0	2	1	2	17.308	5.748,160	24/5/2018	VIVA REAL	RIO ANTIGO	LO0004	ISACK 2263-1105/96460-6730
14	AV. GRAÇA ARANHA, 182 LOJA A	CENTRO	10.000.000	OFERTA	967	14,00	0	2	2	2	10.341	4.478,470	24/5/2018	VIVA REAL	FEDERALL REALTY	ddf5cd	RODRIGO 96903-2801
15	R. RIACHUELO, 121 LOJA A	CENTRO	1.450.000	OFERTA	316	4,50	0	1	3	2	4.589	2.355,460	24/5/2018	VIVA REAL	RIO ANTIGO	LO0016	ISACK 2263-1105/96460-6730
16	R. DA QUITANDA, 83	CENTRO	5.000.000	OFERTA	135	6,00	0	2	3	2	37.037	4.889,650	24/5/2018	ZAP/ IM114782603	MOLINARO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	MOLICOM033	LUIANA 99808-0120
17	AV. CHURCHILL, 129 LOJA B	CENTRO	1.800.000	OFERTA	800	5,20	0	1	1	2	2.250	3.868,000	24/5/2018	VIVA REAL	TRADICY TAUNAY IMOBILIÁRIA	LO0045	VANDERLEI 2018-2128
18	R. DA ASSEMBLÉIA, 85 LOJA	CENTRO	7.765.300	OFERTA	408	4,00	1	2	3	1	19.033	4.953,470	11/6/2018	VIVA REAL	LUCAS PAULO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	e716cd	LUCAS PAULO 97561-4236
19	R. DO RIACHUELO, 366 LOJA B	CENTRO	3.210.000	OFERTA	41	4,00	1	1	3	1	78.293	2.355,460	11/6/2018	VIVA REAL	FÁTIMA NAVARRO	Riachuelo366Cynthia	FÁTIMA 98916-1613
20	R. DO ROSÁRIO, 1 LOJA A	CENTRO	3.904.600	OFERTA	228	14,00	1	2	3	1	17.126	3.920,980	11/6/2018	VIVA REAL	NOVA ALIANÇA	NBLJ00023	EVANDRO 2018-2110
21	R. DO RIACHUELO, 368 LOJA F	CENTRO	3.413.300	OFERTA	156	4,00	1	1	3	1	21.880	2.355,460	11/6/2018	VIVA REAL	AD IMÓVEIS	269	MAICON 2437-8104/98104-8554
22	R. DA ASSEMBLÉIA, 65 LOJA A	CENTRO	1.177.000	OFERTA	50	4,00	1	2	3	1	23.540	4.953,470	11/6/2018	VIVA REAL	LDK REALTY	LO0026	CLEITON 3799-4112/97241-1781
23	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49 LOJA 23	SANTO CRISTO	458.000	OFERTA	37	4,00	1	1	3	1	12.378	1.200,940	11/6/2018	ZAP/ IM116777096	CARVALHO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	PORTOATLANTICOLOJA	CRISTIANO 96903-1730
24	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49 LOJA 4	SANTO CRISTO	890.000	OFERTA	50	4,00	1	1	3	1	17.800	1.200,940	11/6/2018	ZAP/ IM016671777	BNIRJ	2042005874	FERNANDO 99694-2527
25	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49 LOJA 17	SANTO CRISTO	468.000	OFERTA	37	4,00	1	1	3	1	12.649	1.200,940	11/6/2018	VIVA REAL	FABIO SILVACONSULTOR IMOBILIÁRIO	Porto Atlântico Business-Luciano	FÁBIO 96464-8018
26	AVALIANDO	CENTRO			129,24	7,90	1	1	3	1	#REF!	2.883,580					

* OS DADOS DESTACADOS NÃO FORAM UTILIZADOS NO MODELO

1-RUIM
2-REGULAR
3-BOM

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

COMPANHIA DE ARQUITETURA

Razão Social: JERONIMO DE MORAES Arquitetura e Planejamento Ltda

DADOS PESQUISADOS -- VENDA SALAS COMERCIAIS

REG	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	EVENTO	ÁREA	VG	NOVO	POLO	ELEV	UN/PAV	PAV	VU	Vsc 2018	DATA	SITE	IMOBILIÁRIA	CÓD	CONTATO
1	AV. RIO BRANCO, 53/ 17°ANDAR	CENTRO	5.000.000	OFERTA	361	0	0	2	4	2	22	13.850	3.218.470	6/6/2018	VIVA REAL	DAISY COSTA	COSTA 130	DAISY 99974-7918
2	AV. PASSOS, 101/ 11°ANDAR	CENTRO	1.850.000	OFERTA	250	1	0	1	4	9	15	6.600	1.638.300	6/6/2018	VIVA REAL	CORRETOR DE FAMÍLIA	SE-004	JORGE 99693-6505
3	PRAÇA FLORIANO PEIXOTO, 51/6°ANDAR	CENTRO	1.500.000	OFERTA	300	0	0	2	4	1	31	5.000	2.756.910	6/6/2018	VIVA REAL	PESSANHA PATRIMONIAL EIRELI ME	005	SELBANI 2633-3060
4	AV. RIO BRANCO, 156/ 32°ANDAR	CENTRO	800.000	OFERTA	100	0	0	2	8	30	34	8.000	2.608.740	6/6/2018	VIVA REAL	SAMUEL UDERMAN IMÓVEIS	V.Avcentral	SAMUEL 2532-5918
5	R. DA ALFANDEGA, 101/14°ANDAR	CENTRO	180.000	OFERTA	148	0	1	2	6	5	17	1.216	2.821,280	6/6/2018	VIVA REAL	GLATT IMÓVEIS	GM545416	SÔNIA 98633-5005/99982-3461
6	AV. RIO BRANCO, 181/10°ANDAR	CENTRO	1.200.000	OFERTA	200	0	0	2	4	12	36	6.000	3.459,760	6/6/2018	VIVA REAL	DENB RIO	Com27	LUIS PACHECO 2221-6060
7	AV. RIO BRANCO, 156/ 28°ANDAR	CENTRO	490.000	OFERTA	80	0	0	2	8	30	34	6.125	2.608,740	6/6/2018	VIVA REAL	DELTA IMOBILIÁRIA	DT010459	RENATA 2158-6644
8	AV. ALMIRANTE BARROSO, 63/20°ANDAR	CENTRO	2.300.000	OFERTA	222	0	0	2	7	17	30	10.360	3.039,040	6/6/2018	VIVA REAL	VALÉRIA MELO	VM 14	VALÉRIA 98858-2815
9	AV. ERASMO BRAGA, 255/5°ANDAR	CENTRO	450.000	OFERTA	85	0	0	2	2	4	11	5.294	2.318,490	6/6/2018	VIVA REAL	PEDRO SAMPAIO LEONARDOS	PBRL013	PEDRO 99567-2676/99984-2912
10	R. SÃO JOSÉ, 46/4°ANDAR	CENTRO	530.000	OFERTA	70	0	0	2	4	9	15	7.571	2.821,280	6/6/2018	VIVA REAL	SERBE CONSULTORIA IMOB.	974	JÚLIO 2242-0655/99211-1118
11	R. DO CARMO, 8/8°ANDAR	CENTRO	1.800.000	OFERTA	300	1	0	2	2	1	11	6.000	2.821,280	6/6/2018	VIVA REAL	DENB RIO	Com11	LUIS PACHECO 2221-6060
12	AV. RIO BRANCO, 185/18°ANDAR	CENTRO	360.000	OFERTA	70	0	0	2	8	30	25	5.143	3.459,760	6/6/2018	VIVA REAL	CETTO & ARAUJO IMÓVEIS	AvenidaRioBranco	JOÃO PEDRO 98892-9899/98600-9838
13	AV. RIO BRANCO, 109/2°ANDAR	CENTRO	1.500.000	OFERTA	185	0	0	2	4	2	20	8.108	3.459,760	6/6/2018	VIVA REAL	CHENDLER ADMINISTRADORA	2b3f95	LUCIANA 2221-6453
14	AV. RIO BRANCO, 185/24°ANDAR	CENTRO	1.000.000	OFERTA	200	0	0	2	8	30	25	5.000	3.459,760	6/6/2018	VIVA REAL	CASALTA IMÓVEIS	CASL00019	ROQUE 97033-3673/2485-3350
15	R. VISCONDE DE INHAUMA, 77/15°ANDAR	CENTRO	650.000	OFERTA	120	0	0	1	4	1	22	5.417	1.748,100	6/6/2018	VIVA REAL	SÉRGIO RIO IMÓVEIS	SC00001	SÉRGIO 98856-9056
16	R. DOS ANDRADAS, 96/9°ANDAR	CENTRO	505.000	OFERTA	111	0	0	1	2	10	16	4.550	1.714,830	6/6/2018	VIVA REAL	TENDÊNCIA IMOBILIÁRIA	SA00024	SANDRA 3694-6608
17	PRAÇA FLORIANO , 55/13°ANDAR	CENTRO	1.100.000	OFERTA	93	0	0	2	2	10	13	11.828	2.756,910	6/6/2018	VIVA REAL	DENB RIO	Com142	LUIS PACHECO 2221-6060
18	R. MAYRINK VEIGA, 32/2°ANDAR	CENTRO	800.000	OFERTA	160	0	0	1	2	4	15	5.000	1.714,830	6/6/2018	VIVA REAL	SÉRGIO RIO IMÓVEIS	SC00003	SÉRGIO 98856-9056
19	R. SENADOR DANTAS, 7/10°ANDAR	CENTRO	595.000	OFERTA	88	0	0	1	2	1	13	6.761	2.195,750	6/6/2018	VIVA REAL	AML IMÓVEIS	TS4209	LISETE 3563-2272/3563-6346
20	PRAÇA MAHATMA GANDHI, 2/8°ANDAR	CENTRO	660.000	OFERTA	80	0	0	2	4	20	14	8.125	2.756,910	6/6/2018	VIVA REAL	DENISE FIGUEIREDO IMÓVEIS	1	DENISE 99775-7901
21	AV. CHURCHILL, 129/10°ANDAR	CENTRO	625.000	OFERTA	106	0	0	1	3	16	13	5.896	2.063,210	6/6/2018	VIVA REAL	CORRETOR MALAVOTE	GVL-CENTRO AC	MARCELLO 98147-9839
22	AV. ALMIRANTE BARROSO, 63/15°ANDAR	CENTRO	450.000	OFERTA	108	0	0	2	7	17	30	4.167	3.039,040	6/6/2018	VIVA REAL	MJARDIM IMÓVEIS	MJ 10010	PAULO 98465-6863
23	R. CANDELARIA, 60/7°ANDAR	CENTRO	2.250.000	OFERTA	401	0	0	2	3	15	14	5.611	2.821,280	6/6/2018	VIVA REAL	CORRETOR DE FAMÍLIA	SE-007	JORGE 99693-6505
24	R. DOS ANDRADAS, 96/12°ANDAR	CENTRO	690.000	OFERTA	120	0	0	1	2	10	16	5.750	1.714,830	6/6/2018	VIVA REAL	ALEX COUTINHO	388	ALEX 96417-9902/4107-5645
25	R. DOS INVÁLIDOS, 212/5°ANDAR	CENTRO	1.100.000	OFERTA	200	0	1	1	3	16	14	5.500	1.257,160	6/6/2018	VIVA REAL	CASALTA IMÓVEIS	CAAN00003	ROQUE 97033-3673/2485-3350
26	R. DA ASSEMBLÉIA, 85/1804	CENTRO	511.500	OFERTA	27	0	1	2	4	9	20	18.944	3.039,040	11/6/2018	VIVA REAL	EDUARDO OLIVEIRA IMÓVEIS	e781ae	EDUARDO 97202-5720
27	R. DOS INVÁLIDOS, 123/1°ANDAR	CENTRO	202.000	OFERTA	22	0	1	1	2	46	4	9.182	2.195,750	11/6/2018	VIVA REAL	LUCAS PAULO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	21ba55	LUCAS PAULO 97561-4236
28	R. DOS INVÁLIDOS, 123/4°ANDAR	CENTRO	414.000	OFERTA	22	0	1	1	2	46	4	18.818	2.195,750	11/6/2018	VIVA REAL	CELINA MARIA SILVA JOSÉ	ARCOS123	CELINA MARIA 96424-2462
29	R. DA ASSEMBLÉIA, 85/16°ANDAR	CENTRO	600.000	OFERTA	34	0	1	2	4	9	20	17.647	3.039,040	11/6/2018	VIVA REAL	SANTOS	assembleiaone34danimoura	DANIEL 97026-9111/96440-2003
30	R. DO RIACHUELO, 366/2°ANDAR	CENTRO	225.000	OFERTA	27	0	1	1	2	28	6	8.333	1.313,380	11/6/2018	VIVA REAL	COGESPRIM BRASIL	e3f366	MARGARET 99947-7655/3579-4299
31	R. DO RIACHUELO, 366A/1°ANDAR	CENTRO	330.000	OFERTA	29	0	1	1	2	28	6	11.379	1.313,380	11/6/2018	VIVA REAL	SERGIO BOLONHA	SB15059	SERGIO 3593-0270/97556-9193
32	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49/6°ANDAR	SANTO CRISTO	329.000	OFERTA	34	0	1	1	8	20	14	9.676	1.069,130	11/6/2018	VIVA REAL	RL IMÓVEIS	Ins0036PortoAtlam	TOMÁS 97947-0071
33	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49/5°ANDAR	SANTO CRISTO	277.000	OFERTA	28	0	1	1	8	20	14	9.893	1.069,130	11/6/2018	VIVA REAL	OPORTUNIDADE NEG IMOBILIÁRIOS	JMA0004	HENRIQUE 99263-0801/97151-0309
34	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49/1016	SANTO CRISTO	339.000	OFERTA	34	0	1	1	8	20	14	9.971	1.069,130	11/6/2018	VIVA REAL	FABIO SILVACONSULTOR IMOBILIÁRIO	Porto Atlântico Business-Luciano	FÁBIO 96464-8018
35	AV. PROF. PEREIRA REIS, 49/14°ANDAR	SANTO CRISTO	500.000	OFERTA	28	0	1	1	8	20	14	17.857	1.069,130	11/6/2018	VIVA REAL	OFFICE INTERNATIONAL REALTY	OF03316	JÚLIO 2529-5900
36	AVALIANDO	CENTRO			139,89	0	1	1	1	3	3	#REF!	1.202,480	7/6/2018				

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

DADOS PESQUISADOS – ALUGUEL GALPÕES

REG	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	EVENTO	ÁREA	TERRENO	FRENTE	PAV	POSIÇÃO	VU	VU 2018	DATA	SITE	IMOBILIÁRIA	CÓD	CONTATO
1	R. PEDRO ALVES, 9 E 11	SANTO CRISTO	5.000	OFERTA	344	270	7,30	2	MEIO	14,53	1.283,460	12/6/2018	ZAP/ IM012034278	LUMEN IMOBILIÁRIA	147410728	RICARDO 2303-1772
2	AV. CIDADE LIMA, 30	SANTO CRISTO	6.000	OFERTA	700	513	12,15	2	MEIO	8,57	1.843,600	12/6/2018	ZAP/ IM110818661	COVELAR IMÓVEIS	CIDADELIMA	MÔNICA 2262-6337
3	R. EQUADOR, 102	SANTO CRISTO	20.000	OFERTA	1.700	1.600	28,30	2	MEIO	11,76	1.843,600	13/6/2018	ZAP/ IM015760062	FEDERALL REALTY	FRGA00091	JUNIOR 96903-2801
4	R. CARDOSO MARINHO, 61	SANTO CRISTO	5.000	OFERTA	300	250	6,00	1	MEIO	16,67	1.080,850	13/6/2018	ZAP/ IM110280238	CALLERI IMÓVEIS	calleritoppini	DOUGLAS 3648-5005/ 98857-5005
5	R. GENERAL CALDWELL, 216	CENTRO	8.000	OFERTA	700	570	6,70	2	MEIO	11,43	2.062,060	13/6/2018	ZAP/ IM111275521	CUINAS CARIOCA	50	ALESSANDRO 2507-0795/ 99446-3620
6	R. GENERAL CALDWELL, 183	CENTRO	14.000	OFERTA	700	580	7,70	2	MEIO	20,00	2.062,060	13/6/2018	ZAP/ IM014164518	OFFICE	OF01715	RENATO 2529-5900
7	R. FRANCISCO PALHETA, 8	VASCO DA GAMA	5.500	OFERTA	285	300	7,70	2	MEIO	19,30	946,290	12/6/2018	ZAP/ IM110627000	DICASA LTDA	0225	ALINE 3269-9557
8	R. CORONEL CABRITA, 1	SÃO CRISTÓVÃO	3.800	OFERTA	310	385	13,60	1	MEIO	12,26	1.476,750	13/6/2018	ZAP/ IM112612348	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	CoronelCabrita1	JAIR 2510-782/ 98556-0513
9	R. TEIXEIRA JÚNIOR, 271	VASCO DA GAMA	5.500	OFERTA	300	230	17,00	2	MEIO	18,33	1.141,940	12/6/2018	ZAP/ IM115841703	RCJ IMÓVEIS	129	MÁRCIO 3570-0083/97179-4637
10	PRAÇA ARGENTINA, 7	SÃO CRISTÓVÃO	25.000	OFERTA	1.040	1.700	10,90	1	MEIO	24,04	1.476,750	12/6/2018	ZAP/ IM116102974	RCJ IMÓVEIS	170	MÁRCIO 3570-0083/97179-4637
11	R. PEDRO ALVES, 69	SANTO CRISTO	8.000	OFERTA	614	520	9,00	2	MEIO	13,03	1.283,460	13/6/2018	ZAP/ IM116498497	SAMUEL UDERMAN	LocPedroAlves042018	MARVCELO 2532-5918
12	R. CARLOS SEIDL, 613	CAJU	3.000	OFERTA	103	65	7,60	2	ESQ	29,13	892,860	13/6/2018	VIVA REAL	MARIA N. KOSCHDOSKI	314c59	MARIA 2517-3331
13	R. PEDRO ALVES, 95	SANTO CRISTO	7.000	OFERTA	750	330	5,55	2	MEIO	9,33	1.283,460	13/6/2018	VIVA REAL	SEMIL IMÓVEIS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS	011	LEILA 2507-4006/ 2232-0815
14	R. LEÔNCIO DE ALBUQUERQUE, 28	GAMBÔA	1.900	OFERTA	136	136	6,00	1	MEIO	13,97	1.064,480	13/6/2018	VIVA REAL	CHIEZA IMÓVEIS	LEONCIODEALBUQUERQUE	ILA 2431-2370/ 98866-9264
15	R. BARÃO DE PETRÓPOLIS, 417	RIO COMPRIDO	12.000	OFERTA	2.000	1.600	43,30	2	MEIO	6,00	1.329,010	13/6/2018	VIVA REAL	SEMIL IMÓVEIS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS	galpão rio comprido	LEILA 2507-4006/ 2232-0815
16	AVALIANDO	CENTRO			544,79	543,74	16,26	2	ESQ		2.093,506	7/6/2018				

* OS DADOS DESTACADOS NÃO FORAM UTILIZADOS NO MODELO

ÁREA CONSTRUÍDA- 544,79 (TERRENO - 543,74 + 2º PAV BENFEITORIA - ± 85 - ÁREA DESCOBERTA - 83,95 m²)

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000007102530
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: 009/2018 Valor Contrato/Honorários: R$ 9.255,99

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito público

Celebrado em: 06/06/2018 Data de Início: 07/06/2018 Previsão de término: 21/06/2018

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 VISCONDE DE MARANGUAPE Nº: 21 e 23

Complemento: Bairro: CENTRO

UF: RJ CEP: 20021390 Cidade: RIO DE JANEIRO

Coordenadas Geográficas: Latitude: -22.913957284773137 Longitude: -43.17854826681823

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 5.4 - VISTORIA

Quantidade: 543,74 Unidade: m²

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 543,74 Unidade: m²

Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 543,74 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 VISCONDE DE MARANGUAPE, Nº 21 E 23 - CENTRO - RJ.

6. VALOR

Valor do RRT: R$ 91,50 Pago em: 20/06/2018

Total Pago: R$ 91,50

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: http://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, com a chave: 6YwbWx Impresso em: 21/06/2018 às 15:49:30 por: , ip: 189.48.57.67

RRT SIMPLES
Nº 0000007102530
INICIAL
INDIVIDUAL

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____, _____ de _____ de _____
Local Dia Mês Ano

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

ADRIANA BARREIROS PREGIZER DUARTE
CPF: 074.353.887-00

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: http://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, com a chave: 6YwbWx Impresso em: 21/06/2018 às 15:49:30 por: , ip: 189.48.57.67

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001 - 9 | **00190.00009 02854.744006 08855.700178 1 75680000009150**

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/Avalista

Nosso Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(=) Valor Cobrado
28547440008855700-4	8855700	27/06/2018	91,50	91,50

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

CAU/RJ / 14.892.247/0001-74 / REPÚBLICA DO CHILE 230 CENTRO 23 ANDAR RIO DE JANEIRO RJ 20031170

1769-8 / 8747-5

Agência/Código do Beneficiário

Autenticação Mecânica

CAU-RJ-TAXA-RRT - Exercício 2018 - R$ 91,50
ADRIANA BARREIROS PREGIZER DUARTE - CAU nº A35489-9
RRT Nº 7102530 - REFERENTE A 3 (TRÊS) 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 08855.700178 1 75680000009150**

Local de Pagamento

Pagável em qualquer Banco até o vencimento

Data de Vencimento: **27/06/2018**

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

CAU/RJ / 14.892.247/0001-74 / REPÚBLICA DO CHILE 230 CENTRO 23 ANDAR RIO DE JANEIRO RJ 20031170

Agência/Código do Beneficiário: **1769-8 / 8747-5**

Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento	Nosso-Número
20/06/2018	8855700	DM	N	20/06/2018	28547440008855700-4

Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor	(=) Valor do Documento
	17	R$			91,50

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

(-) Desconto/Abatimento

CAU-RJ-TAXA-RRT - Exercício 2018 - R$ 91,50
ADRIANA BARREIROS PREGIZER DUARTE - CAU nº A35489-9
RRT Nº 7102530 - REFERENTE A 3 (TRÊS) ATIVIDADE(S)

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado: **91,50**

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
CAU A35489-9

Sacador/Avalista

- -

Código de Baixa

Autenticação Mecânica — Ficha de Compensação

Boletos, Convênios e outros

A33Y201204758231013
20/06/2018 12:15:33

20/06/2018 - BANCO DO BRASIL - 12:15:33
311403114 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: JERONIMO DE MORAES ARQUIT
AGENCIA: 3114-3 CONTA: 14.443-6
==========
BANCO DO BRASIL

00190000090285474400608855700178175680000009150
NR. DOCUMENTO 62.001
NOSSO NUMERO 28547440008855700
CONVENIO 02854744
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBA
AG/COD. BENEFICIARIO 1769/00008747
DATA DE VENCIMENTO 27/06/2018
DATA DO PAGAMENTO 20/06/2018
VALOR DO DOCUMENTO 91,50
VALOR COBRADO 91,50
==========
NR.AUTENTICACAO A.10E.B3D.F0B.FEB.BF0
==========
Central de Atendimento BB
4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas
0800 729 0001 Demais localidades
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes e cancelamento de
produtos e servicos.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes nao solucionadas nos canais
habituais: agencia, SAC e demais canais de
atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de
cartao, outros produtos e servicos de Ouvidoria.

Transação efetuada com sucesso por: J7411432 ADRIANA BARREIROS PREGINZER DUARTE.