

SENIOR

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Nº da Solicitação: OS 006/2018

- Laudo nº AP 1657/18

SOLICITANTE: RIOPREVIDÊNCIA - Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro.

INTERESSADO: RIOPREVIDÊNCIA.

PROPRIETÁRIO: RIOPREVIDÊNCIA.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinação do Valor de Mercado para Compra & Venda e locação.

ENDEREÇO: RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, Nº 15/17 - CENTRO – RIO DE JANEIRO/RJ. CEP: 20060-080.

ÁREA DO TERRENO: 503,82m².

ÁREA CONSTRUÍDA: 1.667,36m².

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de dados de mercado; conforme NBR-14.653-2/ ABNT.

IMÓVEL: RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, Nº 15 E 17 – CENTRO, MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO/ RJ.

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA & VENDA.

R\$ 4.990.900,00

(quatro milhões noventa mil e novecentos reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO MENSAL.

R\$ 28.700,00

(vinte oito mil e setecentos reais)

CLASSIFICAÇÃO QUANTO A LIQUIDEZ: Baixa.

TRATAMENTO DOS DADOS: Estatística Inferencial.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO: GRAU III

DATA DA VISTORIA: 21/5/2018

PERÍODO DA PESQUISA: MAIO de 2018.

DADOS DO AVALIADOR: Senior Consultoria Avaliações e Estudos Técnicos Ltda. – CAU BR: 2896-7.

INFORMAÇÕES E DADOS RELEVANTES:

As análises desenvolveram-se de acordo com os critérios básicos estabelecidos pelas Normas Brasileiras para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR-14.653-1/2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, apoiadas em nossa experiência profissional e na prática do mercado de mesmo segmento; objetivando a determinação dos Valores de Mercado para Compra & Venda e Locação do bem, conforme o determinado na NBR 14.653-1:

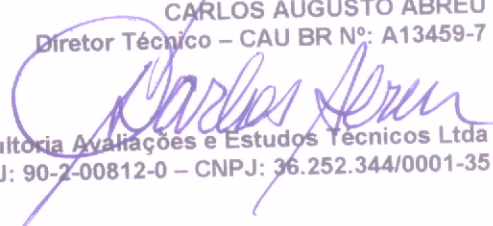
Este LAUDO DE AVALIAÇÃO, como toda inferência mercadológica, espelha uma dada conjuntura econômica, ficando suas conclusões subordinadas a ela, bem como, seus resultados finais. Assume-se que os elementos constantes da documentação estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis. As áreas adotadas se referem às constantes na documentação fornecida pelo contratante, em especial as matrículas do RGI. Qualquer modificação futura das áreas adotadas poderá determinar alteração nos valores consignados nesse estudo.

O laudo de avaliação é um atestado das condições físicas e valores de um imóvel na data de sua avaliação, com prazo de validade determinado. Não foram feitas investigações específicas quanto a hipotecas, títulos e etc., estando o bem autônomo considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou comprometimentos.

Este laudo é um documento para uso restrito interno do contratante, conforme a finalidade da avaliação, não tendo validade para outros usos ou exibição para outras pessoas não envolvidas diretamente na negociação.

Rio de Janeiro, 25 de maio de 2018.


CARLOS AUGUSTO ABREU
Diretor Técnico – CAU BR Nº: A13459-7


SENIOR Consultoria Avaliações e Estudos Técnicos Ltda
CAU BR Nº: 2896-7 – CREA/RJ: 90-2-00812-0 – CNPJ: 36.252.344/0001-35



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OS 008/2018

1. SOLICITANTE:

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

2. INTERESSADO/PROPRIETÁRIO:

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

3. FINALIDADE DO LAUDO:

Possível desmobilização.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação do Valor de mercado para Compra & Venda e locação.

5. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Endereço: RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, Nº 15/17 - CENTRO – RIO DE JANEIRO/RJ. CEP: 20060-080.

3.1 – Tipo do bem: Prédios comerciais geminados, com três pavimentos.

3.2 – Descrição sumaria do bem: Trata-se de um conjunto arquitetônico geminado, de feições ecléticas, construído no início do século passado e composto por duas construções simétricas de uso comercial – prédios compostos por loja térrea, jirau, mais dois pavimentos, tendo sua fachada comum preservada e em bom estado. O prédio de nº 15 encontra-se atualmente ocupado pelo "Rio Scenarium", casa noturna de entretenimento, estando em regular estado de conservação geral. Já o prédio nº 17 encontra-se desocupado e em péssimo estado de conservação, necessitando de reparos importantes, conforme verificado "in loco". Posicionado na proximidade da esquina da Rua do Lavradio com a Rua Visconde do Rio Branco, conta com área de terreno total de 503,82m², com topografia plana e área construída total de 1.677,36m², calculada com base nas dimensões informadas nas duas matrículas do RGI – Registro Geral de Imóveis. Situa-se em via primária da região, localizada no Bairro do Centro, área central do Município do Rio de Janeiro / RJ.

Área construída: 1.677,36m² (conforme dimensões da matrícula do RGI).
Área do terreno: 503,82m² (conforme dimensões da matrícula do RGI).

3.3 – Ocupante do Imóvel: "Rio Scenarium" no nº 15 e o nº 17 desocupado.

3.4 – Tipo de ocupação: Uso comercial.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus e comprometimentos. As áreas adotadas determinadas com base na documentação fornecida, em especial as matrículas do RGI.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Data da Vistoria: 21 de maio de 2018.

TITULARIDADE: Da propriedade recebemos a seguinte documentação:

IMÓVEL: RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, Nºs 15/17 - CENTRO – RIO DE JANEIRO/RJ. CEP: 20060-080.	
MATRÍCULA DO RGI/ RJ.	INSCRIÇÃO MUNICIPAL
Prédio nº 15: Nº 77832 do 2º Ofício do RGI – Rio de Janeiro / RJ.	Não disponibilizada.
Prédio nº 17: Nº 81770 do 2º Ofício do RGI – Rio de Janeiro / RJ.	Não disponibilizada.



7.1 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

7.1.1 – Caracterização Física

Localiza-se no bairro do Centro, na Área de Planejamento 2. O Centro é um bairro da Zona Central do município do Rio de Janeiro. Apesar de possuir edifícios residenciais, o bairro é predominantemente comercial e turístico. Abriga a maior concentração de edifícios financeiros e de escritórios da cidade. Possui desde prédios históricos até modernos arranha-céus. Seus limites incluem os sub-bairros de Bairro de Fátima, Castelo, Cinelândia, Largo da Carioca, Livramento, Praça XV e Uruguaiana; além das ilhas de Cobras, Fiscal, Villegaignon e o Aeroporto Santos Dumont. Desde 1763, quando a cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro foi elevada à condição de sede administrativa da colônia do Brasil, até 1960, quando a cidade perdeu a condição de distrito federal para Brasília, o Centro foi o palco de algumas das mais importantes decisões e eventos da história do país. Restos arquitetônicos desse passado persistem até hoje, tendo se convertido em importantes atrações turísticas.

7.1.2 – Serviços e Infraestrutura.

O bairro reserva várias atrações de interesse turístico, de lazer, cultural e de entretenimento em geral, tendo alguns monumentos e edifícios famosos, como o Teatro Municipal, o Chafariz Mestre Valentim, o Palácio Tiradentes, o Palácio Duque de Caxias, a Biblioteca Nacional do Brasil, a Estação Central de Metrô e Trem e tantos outros que se destacam na paisagem histórica, arquitetônica e cultural do Rio de Janeiro. Possui atualmente 23 instituições museológicas, liderando a lista de bairros cariocas com mais opções de cultura. São inúmeras as igrejas históricas localizadas no bairro. Dentre as mais conhecidas, podemos citar: a Igreja de Nossa Senhora do Monte Serrado, anexa ao Mosteiro de São Bento, a Igreja de Nossa Senhora do Monte do Carmo, a Igreja de Santa Cruz dos Militares, as igrejas de Santo Antônio e da Ordem Terceira de São Francisco anexas ao Convento de Santo Antônio, a Igreja de Nossa Senhora da Candelária, a Igreja de Nossa Senhora da Lapa dos Mercadores, a Igreja de Santa Rita de Cássia, a Igreja de Nossa Senhora do Rosário e São Benedito, a Igreja de Santa Luzia, a Igreja de São José, a Igreja da Ordem Terceira do Carmo, entre outras.

A microrregião é dotada de todos os equipamentos urbanos dispostos na região - pavimentação asfáltica, passeio público, redes de água potável e de esgoto, rede de águas pluviais, energia elétrica – força e luz, iluminação pública, rede telefônica, coleta de lixo e entrega postal. Dispõem dos principais serviços públicos de transporte, com diversas linhas de ônibus urbanos interligando a microrregião as principais zonas da cidade, várias estações do Metro, além da estação das barcas que garante a interligação com a cidade de Niterói e Paquetá, bem como o recente VLT. A ocupação na microrregião é mista, sendo predominantemente comercial de padrão normal a alto, entremeado por algumas poucas residências que se mantêm, destacando-se ainda a disponibilidade de instituições educacionais, religiosas e hospitalares.

O imóvel está situado na Rua Visconde do Rio Branco, nº 15 e 17, junto à esquina da Rua do Lavradio, na quadra delimitada entre estas e as Ruas Gomes Freire e Senado. Via primária local, a Rua Visconde do Rio Branco, inicia-se na Praça Tiradentes, tendo seu término na Praça da República. Apresenta tráfego em sentido único em seu percurso, tendo pavimentação asfáltica em bom estado de conservação.



Centro



Localização

7.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

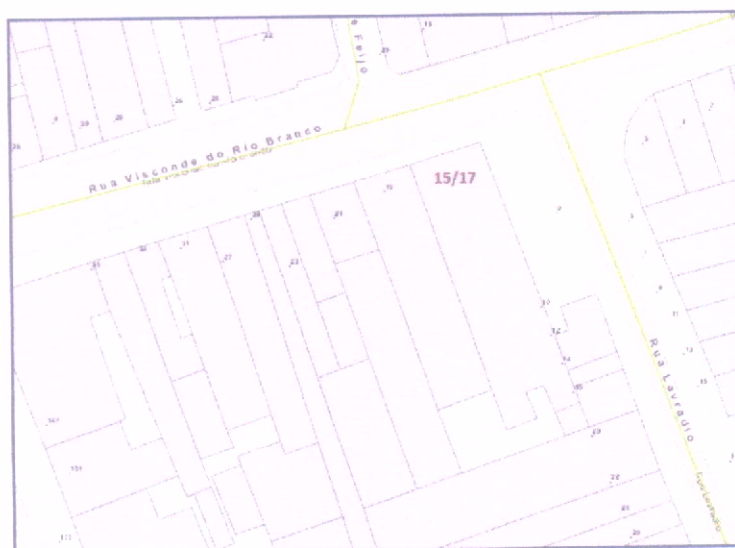
A propriedade avalianda apresenta as seguintes características:

Dos terrenos:

Conforme as matrículas do RGI, temos:

Matrícula 77.832: "Prédio situado na Rua Visconde de Rio Branco nº 15 e respectivo terreno, que mede: 4,475 de frente, na linha dos fundos 5,95, à direita 45,72 e à esquerda 46,24; confrontando pelo lado esquerdo com a loja nº 17, pelo lado direito com o prédio nº 13 e nos fundos com o prédio nº 18 da Rua do Lavradio."

Matrícula 81.770: "Prédio situado na Rua Visconde de Rio Branco nº 17 e respectivo terreno, que mede: 5,475 de frente, na linha dos fundos 5,95, por 46,24 em ambos os lados; confrontando à direita com o imóvel nº 15, pelo lado esquerdo com o imóvel nº 19, e nos fundos com o prédio nº 18 da Rua do Lavradio."



Os lotes apresentam topografia totalmente plana, estando no mesmo nível do logradouro.

QUADRO DE ÁREAS - TERRENO		
lote	Dimensões: (fr x dir x fun x esq)	Área Total (m²):
nº 15	4,475 x 45,72 x 5,95 x 46,24m	239,67
nº 17	5,475 x 46,24 x 5,95 x 46,24m	264,15
TOTAL		503,82

Detalhe da planta de situação

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

Das Construções e Benfeitorias:

Trata-se de um conjunto arquitetônico de feições ecléticas, típico do início do século XX, composto por dois prédios geminados e fachada comum simétrica, composto por pavimento térreo de loja, jirau e mais dois pavimentos. O conjunto é preservado pelo município, integrando o denominado Corredor Cultural e a Área de Proteção Ambiental da Cruz Vermelha, sendo que os prédios são especificamente citados na APA, constando no Anexo II do respectivo Decreto nº 11.883, de 30/12/1992.

DECRETO. N.º 11.883 DE 30 DE DEZEMBRO DE 1992.

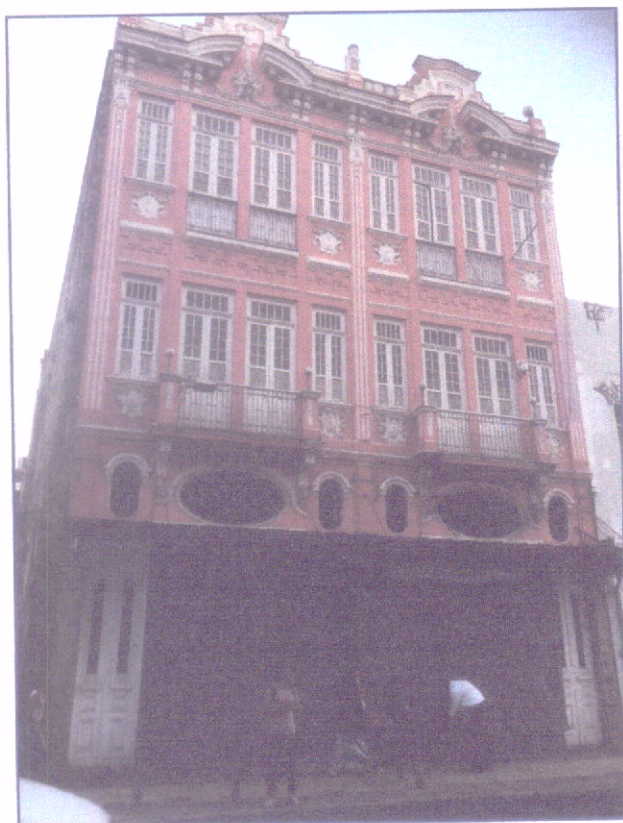
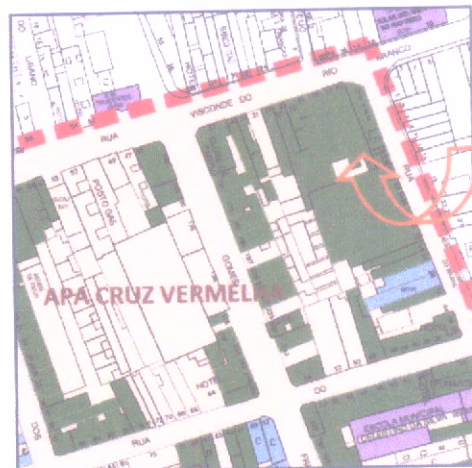
Art. 1º – Fica instituída a Área de Proteção Ambiental Cultural (APAC) da CRUZ VERMELHA e adjacências, delimitada no anexo I deste decreto.

Art. 2º - Para efeito de proteção do patrimônio da Área de Proteção do Ambiente Cultural referida no artigo anterior, ficam preservadas e sob a tutela do órgão executivo do patrimônio cultural as edificações relacionadas no Anexo II.

ANEXO II – LISTAGEM DE IMÓVEIS A PRESERVAR:

Rua Visconde do Rio Branco:

15,17,19,21,23,25,27,29,33,35,37,45,57,59,61,63,65



O conjunto apresenta padrão normal de construção, edificado em alvenaria e estrutura de concreto armado, fachada emassada e pintada com apliques típicos, cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, com a presença de claraboias em estrutura metálica e vidros.

No nível térreo apresenta portas de aço de enrolar de acesso às lojas e duas portas em madeira para acesso exclusivo ao segundo pavimento. Nos pavimentos superiores conta com janelas e portas balcão em madeira com grades em serralheria.

O prédio nº 15 encontra-se ocupado pela casa noturna "Rio Scenarium", interligado com o prédio da Rua do Lavradio nº 18, seu principal acesso. Encontra-se em regular estado geral de conservação, com adaptações de suas feições ao uso atual, necessitando de algumas intervenções de reparo em geral.

Já o prédio nº 17 encontra-se desocupado, em péssimo estado geral de conservação, necessitando de reparos importantes.

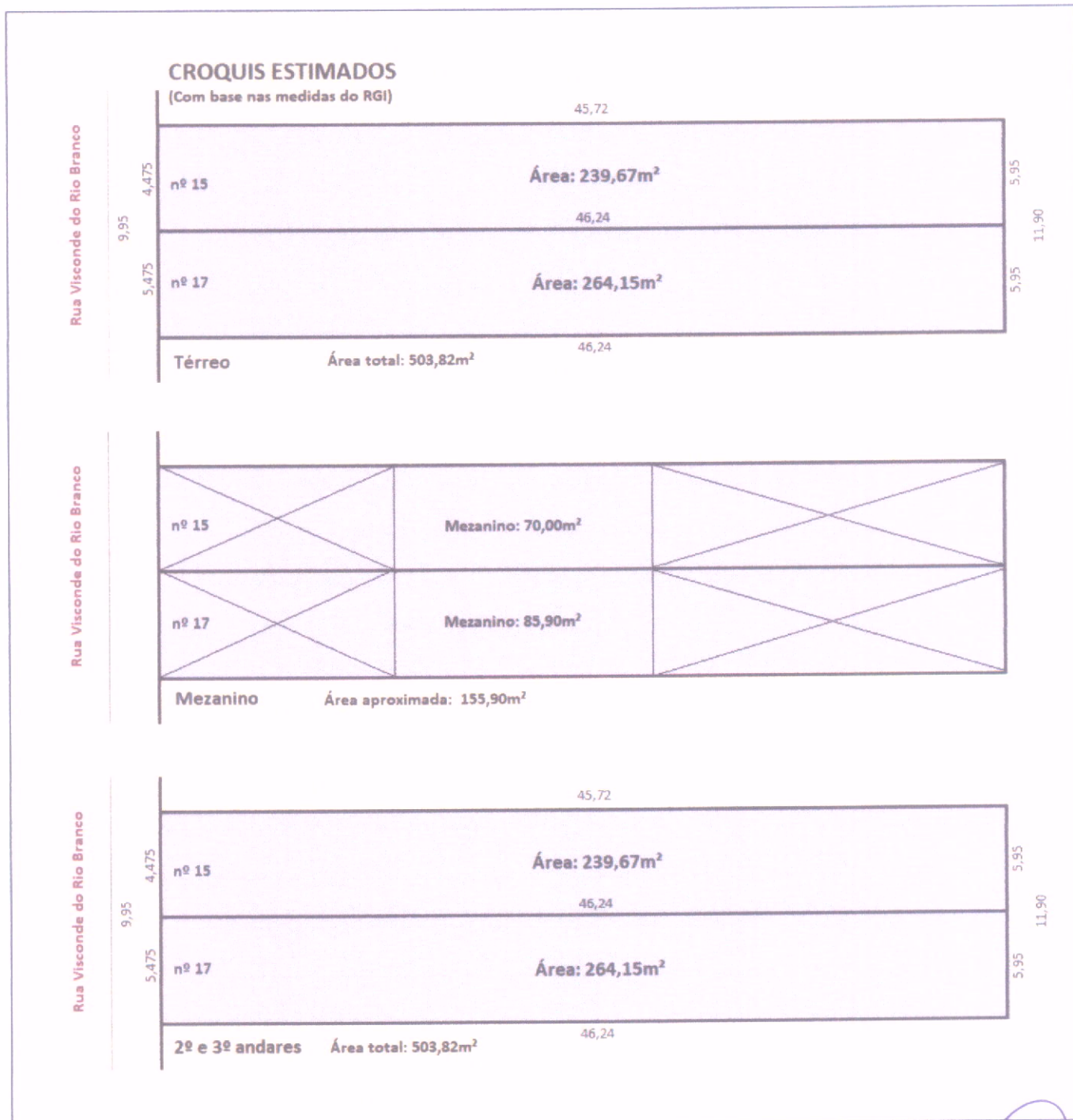
Quanto aos revestimentos observamos pisos em ladrilhos hidráulicos, em ardósia, assoalhos em madeira, cerâmico e cimentado. Paredes emassadas e pintadas, partes molhadas com azulejos em ½ altura. Tetos rebaixados em madeira e patês emassados e pintados.

QUADRO DE ÁREAS - CONSTRUÇÕES			
Prédios	Área (m²): nº 15	Área (m²): nº 17	Área Total (m²): nº 15 + 17
Térreo	239,67	264,15	503,82
Jirau	70,00	85,90	155,90
2º Pavimento	239,67	264,15	503,82
3º Pavimento	239,67	264,15	503,82
Área Total	789,01	878,35	1.667,36

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Croquis do Conjunto Avaliando.



8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

O mercado imobiliário de prédios e lojas comerciais na macrorregião do Centro normalmente se mantém relativamente aquecido, principalmente nas vias comerciais de destaque macrorregional, função direta de uma demanda para grandes e médios comerciantes, restaurantes e bares. Entretanto, como resultado do agravamento da crise econômica no país, o mercado imobiliário apresenta graves dificuldades de liquidez, tanto para venda como para locação, com um significativo aumento do estoque disponível e uma baixíssima demanda.

No caso do prédio avaliando, por localizar-se em logradouro de média atratividade comercial e seu estado de conservação sofrível, necessitando de reparos simples a importantes, acreditamos que o mesmo deverá apresentar baixa liquidez.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: BAIXA

a) liquidez:	BAIXA
b) desempenho de mercado:	RECESSIVO.
c) número de ofertas:	ALTO.
d) absorção pelo mercado:	DEMORADA.
e) público alvo para absorção do bem:	COMÉRCIO EM GERAL, PEQUENAS EMPRESAS.
f) facilitadores para negociação do bem:	VALOR DE MENOR MONTA.

9. METODOLOGIA EMPREGADA:

Considerando-se a atipicidade do terreno avaliando com diminuta área e pequenas dimensões, passaremos à análise do Valor de Mercado Potencial do Terreno à luz de seu potencial edílico e legislação local, bem como, pela comparação direta com outros terrenos em oferta na mesma macrorregião, adotando-se para tanto:

Método comparativo Direto de dados de mercado; conforme NBR-14.653-2 da ABNT: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

ESTATÍSTICA INFERENCIAL:

O tratamento desses foi baseado em processos de inferência estatística visando alcançar a convicção do valor. Este procedimento permite calcular estimativas não tendenciosas de valor, estabelecendo intervalos de confiança para as mesmas, além de submetê-las a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam ao nível de rigor desejado. A inferência estatística é processada pelo emprego de análise por regressão múltipla, onde se estabelece o modelo matemático que melhor explica a interação e o comportamento das variáveis formadoras de valor, qualitativas e quantitativas. O modelo econométrico utilizado para fins de estimação revela o peso com que cada variável participa na formação de valor.

Como variáveis independentes explicativas de valor, consideradas para fins de estimação, temos as relacionadas a seguir, para o segmento analisando – lojas e prédios comerciais.

TERR:	Variável quantitativa associada à área dos pavimentos térreos.
ATOT:	Variável quantitativa associada à área total dos pavimentos.
LOCAL:	Variável qualitativa relativa à localização definida pelos índices de VLJ – integrante da Planta de Valores da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, base do cálculo do IPTU Comercial;
PADCON:	Variável qualitativa representada pela multiplicação das variáveis: Padrão x Conservação. PADRÃO: Variável qualitativa representada pelo padrão construtivo do imóvel, conforme tabela: Padrão Normal Alto: 3 / Padrão Normal: 2/ Padrão Baixo: 1. CONSERVAÇÃO: Variável qualitativa representada pelo estado de conservação do imóvel, conforme tabela: Ótimo/bom: 3 / Regular: 2 / Mau estado: 1.

Como variável dependente, ou explicada, considerada para fins de estimação, assume-se o preço unitário (VU) de cada observação de mercado, relativo à área total de cada imóvel. Uma possível Variável @OP, relativa à concretização das operações, não passou nos testes estatísticos, sendo descartada nas duas análises.

Determinação dos Valores de Compra & Venda e de Locação do Imóvel – Método Comparativo Direto:

Período da pesquisa: maio/ 2018
Número de dados de mercado utilizados:
Tratamento de dados:

Referente ao anexo: V
23 elementos para C&V e 29 elementos para locação.
Referente ao anexo: VI

Dentre os modelos testados para atender aos pressupostos básicos a serem observados em um modelo de regressão múltipla, considerou-se no caso do Valor de Compra & Venda o modelo EXPONENCIAL como aquele que apresenta o maior coeficiente de correlação, sendo o LINEAR para o cálculo de locação. Testadas as significâncias dos regressores dos diversos modelos ao nível máximo de 5,0%, com hipóteses nulas de não regressão, foram selecionadas as equações que se seguem:

$$\text{C\&V: } VU = \text{EXP}\{3,818397 + 1,023295E-15 * \text{TERREO}^5 - 2,553856E-04 * \text{AREA} + 0,5169853 * \ln(\text{LOCAL}) + 0,1271044 * \text{PADCON}\}$$

$$\text{LOC: } VU = -59,22695 + 2,905389E-06 * \text{TERREO}^2 - 1,246544E-06 * \text{AREA}^1 + 8,041507 * \ln(\text{LOCAL}) + 4,726213 * \text{PADCON}$$

→ VALORES DE MERCADO PARA COMPRA & VENDA E LOCAÇÃO:

Para o imóvel avaliando, depois de testada a representatividade do modelo, aplicando-se as equações inferenciais consignadas, teremos os intervalos de variação no nível de confiança de 80%, em que estão contidos os valores mais prováveis do qual consignamos o preço de mercado do imóvel.

INTERVALOS DE CONFIANÇA: UTILIZADOS TODOS OS ELEMENTOS DAS AMOSTRAS

INTERVALOS DE CONFIANÇA - Compra & Venda e Locação					
	Limite Inferior		Média	Limite Superior	
	Valor	%	Valor	Valor	%
Nº 15 - DADOS: TERREO=239,67; AREA=789,01; LOCAL=2355,46; PADCON=4					
Compra & Venda	R\$ 3 300.09	-3.78%	R\$ 3 429.78	R\$ 3 564.56	3.93%
Valor total	R\$ 2.603.800,00		R\$ 2.706.100,00		R\$ 2.812.500,00
Locação	R\$ 21.41	-3.65%	R\$ 22.22	R\$ 23.03	-3.65%
Valor total	R\$ 16.900,00		R\$ 17.500,00		R\$ 18.200,00
Nº 17 - DADOS: TERREO=264,15; AREA=878,35; LOCAL=2355,46; PADCON=2					
Compra & Venda	R\$ 2 457.43	-5.53%	R\$ 2 601.21	R\$ 2 753.41	5.85%
Valor total	R\$ 2.158.500,00		R\$ 2.284.800,00		R\$ 2.418.500,00
Locação	R\$ 11.64	-9.03%	R\$ 12.79	R\$ 13.95	9.03%
Valor total	R\$ 10.200,00		R\$ 11.200,00		R\$ 12.300,00
VALORES DO CONJUNTO FORMADO PELOS PRÉDIOS 15 e 17:					
Compra & Venda	R\$ 4.762.300,00		R\$ 4.990.900,00		R\$ 5.231.000,00
Locação	R\$ 27.100,00		R\$ 28.700,00		R\$ 30.500,00

Considerando que as principais variáveis formadoras do preço foram consideradas no tratamento estatístico, adotamos o valor relativo à média do Intervalo de Confiança para determinação dos Valores de Mercado do conjunto avaliando, tanto para a hipótese de venda como para locação, como se segue:

Valor de Compra & Venda do Conjunto:	Valor Adotado: R\$ 4.990.900,00
Valor de Locação do Conjunto:	Valor Adotado: R\$ 28.700,00



11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Método Comparativo Direto: graus II e III em todas as análises

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO CONFORME NBR/ABNT nº 14.653-2: de 03/03/2011					
TAB. 01 - Grau de Fundamentação:			ATINGIDO O GRAU II		
ITEM	DESCRIÇÃO	PONTOS	GRAU		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do avaliado	3	completa quanto todas as variáveis analisadas.	completa quanto as variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados utilizados	2	6 (K+1), onde K é o número de variáveis independentes.	4 (K+1), onde K é o número de variáveis independentes.	3 (K+1), onde K é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado	3	apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados, com fotos.	apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.	apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	3	não admitida.	admitida para apenas uma variável, desde que: A) as medidas das características do avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior. B) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável.	admitida, desde que: A) as medidas das características do avaliado não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior. B) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor. Teste Bicaudal.	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados.	3	1%	2%	5%
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		17	ITENS OBRIGATORIOS ATINGIDOS: TODOS		
TAB. 03 - Grau de Precisão:			ATINGIDO O GRAU III		
DESCRIÇÃO	PONTOS		GRAU		
			III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III		< 30%	30% - 50%	> 50%

(Handwritten signature)

SENIOR

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Observadas às premissas contidas no presente laudo e, após minuciosa análise da propriedade objeto deste estudo, verificando-se o grau de concorrência do segmento ao qual se insere, compreendida a estrutura do mercado, conduta e desempenho de seus agentes, e considerando ainda, localização, posicionamento, área, padrão construtivo, estado de conservação e condições de reuso; AVALIAMOS a propriedade situada a Rua Visconde do Rio Branco, nº 15 e 17– Centro, Município do Rio de Janeiro/ RJ, como se segue:

IMÓVEL: RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, Nº 15 E 17– CENTRO, MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO/ RJ.

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA & VENDA.

R\$ 4.990.900,00

(quatro milhões novecentos noventa mil e novecentos reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO MENSAL.

R\$ 28.700,00

(vinte oito mil e setecentos reais)

13. RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus e comprometimentos. As áreas adotadas determinadas com base na documentação fornecida, em especial as matrículas do RGI fornecidas.

14. PROFISSIONAL (IS) RESPONSÁVEL (IS)

Senior Consultoria Avaliações e Estudos Técnicos Ltda. – CAU BR Nº: 2896-7.

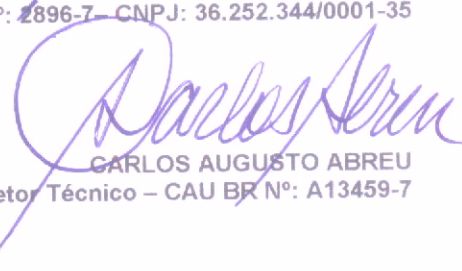
Carlos Augusto Abreu – Arquiteto – CAU BR Nº: A13459-7.

15. LOCAL E DATA – ENCERRAMENTO:

Este relatório constitui uma peça única, impressa em duas vias, com ONZE páginas numeradas e rubricadas, mais anexos, não devendo ser tomadas como definitivas suas considerações parciais.

Rio de Janeiro, 25 de maio de 2018.


SENIOR
Consultoria Avaliações e Estudos Técnicos Ltda
CAU BR Nº: 2896-7 – CNPJ: 36.252.344/0001-35


CARLOS AUGUSTO ABREU
Diretor Técnico – CAU BR Nº: A13459-7



16. ANEXOS:

- I – Documentação fotográfica do avaliando;
- II – Documentação utilizada no trabalho;
- III – RRT – Registro de Responsabilidade Técnica;
- IV – Croquis de Localização da amostra e dos imóveis avaliando;
- V – Pesquisa de Mercado Venda;
- VI – Tratamento dos Dados Venda;
- VII – Pesquisa de Mercado Aluguel;

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

I – Documentação fotográfica do avaliando:



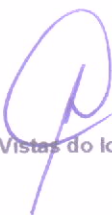
Vista aérea.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA




Vistas do logradouro.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Vistas do Logradouro com imóvel em destaque

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Vistas da fachada do Imóvel.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Vistas do imóvel nº 15 - térreo.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Vistas do imóvel nº 15 - 2º pavimento.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

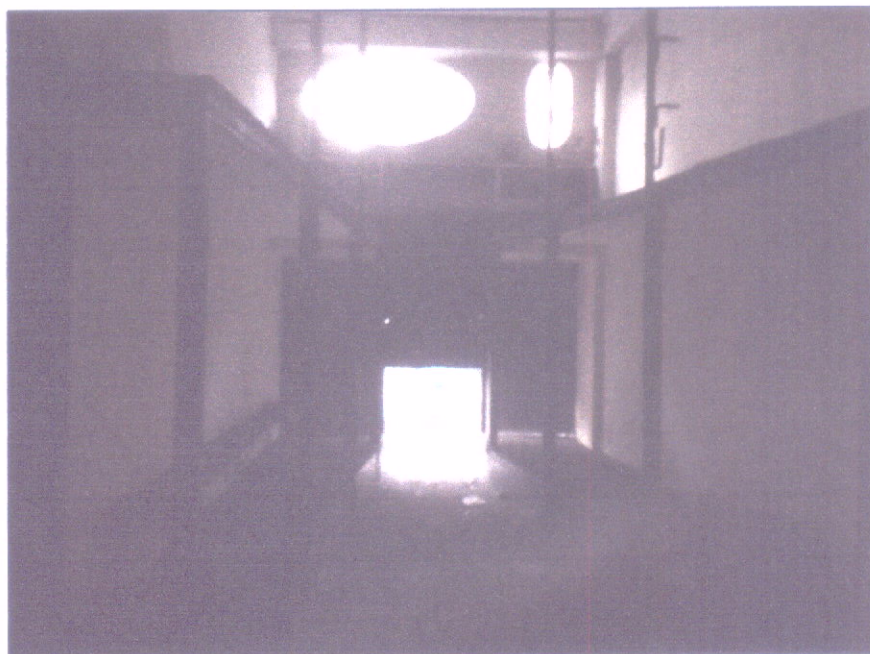


Vistas do imóvel nº 15 - 3º pavimento.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA




Vistas internas nº 17.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

II – Documentação utilizada no trabalho:

II – RGI Prédio nº 15:

REGISTRO GERAL		Certidão nº 31.488-Margarita ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 2.º OFÍCIO
MATRÍCULA	FICHA	
77832	01	
IMÓVEL: Prédio situado na Rua Visconde do Rio Branco nº 15 e respectivo terreno, que mede: 4,475m de frente, na linha dos fundos 5,95m, à direita 45,72m e à esquerda 46,24m, confrontando pelo lado esquerdo com a loja 17, pelo lado direito com o prédio 13 e nos fundos com o prédio 18 da Rua do Lavradio. PROPRIETÁRIA: Prefeitura do Distrito Federal. TÍTULO AQUISITIVO: Livro 3-BE, fl. 254, sob o nº 14.200, de 14.01.48. Rio de Janeiro, 13 DEZ 1993 <i>Cleorina de Souza Magalhães</i> Cleorina de Souza Magalhães Escriv. Autorizado Matrícula 06/3141 - (IPERJ) R-1-77.832 - Nos termos dos Ofícios nºs JPICR 155/93 e JPICR/RGI 155/93, expedidos em 31.08.93 e 14.10.93, pela Secretaria de Estado de Justiça, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolados neste cartório sob o nº 235.579, em 15.09.93, fica registrado que com base no artigo 2º da Lei Federal nº 3752 de 14.04.60, combinada com o artigo 12 da Lei Complementar nº... 20/1974 e 5º da Lei Complementar nº 8 de 25.10.77, a propriedade do imóvel passou para o Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 13 DEZ 1993 <i>Cleorina de Souza Magalhães</i> Cleorina de Souza Magalhães Escriv. Autorizado Matrícula 06/3141 - (IPERJ) R-2-77.832- Nos termos dos Ofícios GAI nºs 54/99 e 102/99, expedidos em 20.07.1999 e 26.08.1999 por RIOPREVIDÊNCIA, Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro, instruídos pelo Termo de Transferência, lavrado no livro nº A-1/JPI, fl.32, de 14.07.1999, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolados sob o nº 298.075, em		

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

REGISTRO GERAL

MATRICULA
77832

FICHA
01
VERSO

21.07.1999, fica registrado que, com fundamento no disposto na Lei nº 3189/99, artigos 13 I e 16 § 1º, bem como no artigo 22 do Decreto E nº 25.217/99, a propriedade do imóvel passou do Estado do Rio de Janeiro para o FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA. O valor é estimado em R\$ 13.747.664,01, incluindo outros imóveis. Rio de Janeiro,

28 SET 1999

[Signature]
CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 8873141

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. A presente certidão foi expedida atendendo solicitação contida no **Ofício OF.RIOPREVIDÊNCIA/GAI Nº 137/05**, expedido em 13.12.2005, pelo **FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**. Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2005. O OFICIAL,

[Signature]



S E N I O R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

RGI Prédio nº 17:

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO	
MATRICULA 81770	FICHA 01	Certidão nº 08/027181/Germa	
IMÓVEL: Prédio situado na Rua Visconde do Rio Branco nº 17 e respectivo terreno, que mede: de frente 5,475m, na linha dos fundos 5,95m, por 46,24m em ambos os lados, confrontando à direita com o imóvel nº 15, e pelo lado esquerdo com o imóvel nº 19, e nos fundos com o nº 18 da Rua Lavradio. PROPRIETÁRIA: Prefeitura do Distrito Federal. TÍTULO AQUISITIVO: Livro 3-BE, sob o nº de ordem.. 14.201, fl.254, de 14.01.1948, figurando como transmitentes, Orlando Tavares Ferreira e sua mulher e outros, e servindo de título a escritura de transferência por desapropriação do 20º Ofício de Notas desta cidade, livro 115, fl.8, de 29.11.1944. Rio de Janeiro, 02 MAI 1997 <i>big</i> 05 MAI 1997 <i>[Assinatura]</i> CECILIA DE SOUZA MAGALHÃES 2º Substituto Matrícula 06/3141			
R-1-81.770- Nos termos dos Ofícios ASJUR nºs. 37/95, 13/97 e 52/97 expedidos em 22.08.95, 09.01.97 e 16.04.97, pelo Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado da Secretaria de Estado de Justiça e Interior, protocolados neste cartório sob o nº270.236, em.. 14.02.97, fica registrado que com base no artigo 2º da Lei Federal nº 3752, de 14.04.60, combinada com o artigo 12 da Lei Complementar nº 20/1974 e 5ª da Lei Complementar nº 8 de 25.10.77, a propriedade do imóvel passou para o Estado da Guanabara e posteriormente para o Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 02 MAI 1997 <i>big</i> 05 MAI 1997 <i>[Assinatura]</i> CECILIA DE SOUZA MAGALHÃES 2º Substituto Matrícula 06/3141			
CONTINUA NO VERSO			

S E N I O R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

81770

FOLHA

01

VERSO

R-2-81.770- Nos termos dos Offícios GAI nºs 54/99 e 102/99, expedidos em 20.07.1999 e 26.08.1999 por RIOPREVIDÊNCIA, Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro, instruídos pelo Termo de Transferência, lavrado no livro nº A-1/JPI, fl.32, de 14.07.1999, do Departamento do Patrimônio Imobiliário do Estado, protocolados sob o nº 298.075, em 21.07.1999, fica registrado que, com fundamento no disposto na Lei nº 3189/99, artigos 13 I e 16 § 1º, bem como no artigo 22 do Decreto E nº 25.217/99, a propriedade do imóvel passou do Estado do Rio de Janeiro para o FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA. O valor é estimado em R\$ 13.747.664,01, incluindo outros imóveis. Rio de Janeiro,

28 SET 1999

[Assinatura]
RICERINA DE SOUZA MAGALHÃES

2º Substituto

Matrícula 08 / 3141

Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. A presente certidão foi extraída atendendo solicitação contida no **OF RIOPREVIDÊNCIA /GCR Nº 303**, expedido em 01/10/2008 pelo **Fundo Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - RIOPREVIDÊNCIA**. Rio de Janeiro, 06 de outubro de 2008. O OFICIAL

[Assinatura]
Nilo Peçanha, nº 26, 5º Andar
ANDRÉ NOGUEIRA ARAÚJO
2º Substituto



S E N I O R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

PLANTAS:

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
FUNDO UNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO GERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA	Folha 820
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida do Rio Branco, 111	
LOCAL: (DATA) RESPONSÁVEL: (PELO PRECEDIMENTO) _____ RESPONSÁVEL: (PELA SUPRÊNCIA) _____	

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
FUNDO UNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO GERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA	Folha 821
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida do Rio Branco, 111	
LOCAL: (DATA) RESPONSÁVEL: (PELO PRECEDIMENTO) _____ RESPONSÁVEL: (PELA SUPRÊNCIA) _____	

LEGENDA	
	SUB-ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
• SERÃO MANTIDAS TODAS AS CARACTERÍSTICAS ARQUITETÔNICAS ARTÍSTICAS E DECORATIVAS QUE COMPÕEM O CONJUNTO DAS FACHADAS E COBERTURAS DOS PRÉDIOS EXISTENTES NA ÁREA, INCLUSIVE CLAREAS, VARRIAIS, PIAÇAS, PROVAÇOS E, RETRADOS OS ELEMENTOS QUE COMPROMETEM A MORFOLOGIA ORIGINAL DAS EDIFICAÇÕES, TAIS COMO EMPAQUAMENTOS E MARQUISES;	
• SERÃO PERMITIDAS MODIFICAÇÕES INTERNAS, DESDE QUE RESPEITEM A VOLUMETRIA ORIGINAL DOS IMÓVEIS E GARANTAM A ACESSIBILIDADE AS JANELAS E SACADAS DOS MESMOS;	
	SUB-ZONA DE RENOVACÃO URBANA
• QUALQUER EDIFICAÇÃO A SER ERIGIDA, RECONSTRUÍDA OU REFORMADA, DEVERÁ OBEDECER A PROJETO INTEGRADO AO CONJUNTO ARQUITETÔNICO AO QUAL PERTENCE, RESPEITANDO AS ALTURAS MÁXIMAS DE TERMINADAS NESTE P.A., A CONTAR DO MEIO-FIO EXISTENTE, FRONTEIRO AO IMÓVEL.	
	BEM TOMBADO
BTM	BEM TOMBADO MUNICIPAL
BTE	BEM TOMBADO ESTADUAL
BTN	BEM TOMBADO NACIONAL
— LIMITES DA ÁREA DO CORREDOR CULTURAL	



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

III – RRT – Registro de responsabilidade Técnica:

Anexado a seguir

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000007048983
INICIAL
INDIVIDUAL

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: CARLOS AUGUSTO ABREU

Registro Nacional: A13459-7

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

Empresa Contratada: SENIOR CONSULT AVALIACOES EST TEC LTDA

CNPJ: 36.252.344/0001-35

Registro Nacional: 2896-7

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: Fundo Unico de Previdencia Social do Estado do Rio de Janeiro

CNPJ: 03.066.219/0001-81

Contrato: 008/2018

Valor Contrato/Honorários: R\$ 15.439,29

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Celebrado em: 11/05/2018

Data de Início: 17/05/2018

Previsão de término: 06/06/2018

Declaro que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT foram atendidas as 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 RIO BRANCO

Nº: 15/17

Complemento:

Bairro: CENTRO

UF: RJ

CEP: 20060080

Cidade: RIO DE JANEIRO

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 1.667,36

Unidade: m²

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

5. DESCRIÇÃO

Laudo de Avaliação para Determinação do Valor de Mercado para Compra & Venda e Locação de dois prédios localizados na Rua Visconde do Rio Branco, 15/17 - Centro Rio de Janeiro/RJ. CEP: 20060-080.

6. VALOR

Valor do RRT: R\$ 91,50

Pago em: 05/06/2018

Total Pago: R\$ 91,50

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Rio 05 de junho de 2018
Local Dia Mês Ano

Fundo Unico de Previdencia Social do Estado do Rio
de Janeiro
CNPJ: 03.066.219/0001-81

CARLOS AUGUSTO ABREU
CPF: 630.026.637-00

IV – Croquis de localização das amostras e do avaliando:

➤ Método Comparativo Direto – Valor de Compra & Venda e Locação:



S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

➤ Compra & Venda - Método Comparativo Direto:

PESQUISA IMOBILIÁRIA DE COMPRA & VENDA DE LOJAS PESQUISA IMOBILIÁRIA DE COMPRA & VENDA DE LOJAS PERÍODO: maio 2018													
ITEM	ENDEREÇO	BAIRRO	TERR. (m2)	MEZ (m2)	PAV (m2)	Atot (m2)	VT R\$	VU (R\$/m2)	LOCAL	VLJ	CONS	PAD	FONTE/ID
1	AV. PASSOS, 36 Centro Prédio comercial tombado, todo restaurado, ar central, atual casa	CENTRO	770,00	0,00	1535,00	2305,00	15000000,00	6507,59	2954,76	3	3		REMAX FOCO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1521
2	RUA SACADURA CABRAL, 144H - SAÚDE Prédio 3 pavimentos, tombado, todo restaurado	CENTRO	404,00	0,00	800,00	1204,00	5500000,00	4568,11	1550,10	3	3		SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1531
3	RUA CAMERINO, 64 - Prédio com loja + pavimento	CENTRO	373,00	0,00	340,00	713,00	2100000,00	2945,30	1731,05	2	2		SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1531
4	RUA FREI CANECA, 69 - Loja + 2 pavimentos	CENTRO	300,00	0,00	677,00	977,00	2950000,00	3019,45	1874,75	2	2		SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1531
5	RUA GOMES FREIRE, 145 - Loja + mezanino + segundo andar e terraço	CENTRO	120,00	100,00	200,00	420,00	2900000,00	6904,76	2281,67	3	3		KASANOVA IMÓVEIS - Tel: (21) 2555-2100
6	RUA RIACHUELO, 18 - Loja, jirau, segundo pavimento e terraço	CENTRO	84,00	70,00	80,00	234,00	1100000,00	4700,85	2355,46	3	2		SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1531
7	BECO DO BRAGANÇA, 26 - Loja + pavimento	CENTRO	90,00	0,00	90,00	180,00	500000,00	2777,78	2599,99	1	2		CONAC IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1766
8	RUA DE SANTANA, 96 Sobrado com loja + pavimento	CENTRO	140,00	0,00	120,00	260,00	850000,00	3269,23	1874,75	2	2		SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1531
9	RUA MÊM DE SA, 94 - Sobrado com loja + pavimento	CENTRO	135,00	0,00	135,00	270,00	1180000,00	4370,37	1560,23	3	2		REMAX FOCO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1521
10	RUA MARECHAL FLORIANO, 98 - Sobrado com loja, jirau + pavimento	CENTRO	117,90	48,20	117,90	284,00	1700000,00	5985,92	3010,99	3	2		SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1531
11	TRAVESSA DO COMÉRCIO, 11 - Prédio com loja + 3 pavimentos	CENTRO	150,00	90,00	450,00	690,00	4200000,00	6086,96	2599,99	3	3		FYB NEG. IMOBILIÁRIOS Tel: (21) 3439-2527
12	AV. MARECHAL FLORIANO, 193 - Prédio com loja + 2 pavimentos	CENTRO	250,00	0,00	500,00	750,00	3500000,00	4666,67	3010,99	2	2		BNRJ Tel: (21) 997766989
13	RUA LAVRADIO, 183 - Sobrado com loja + 2 pavimentos	CENTRO	290,00	0,00	562,00	852,00	2500000,00	2934,27	2355,46	2	2		SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1531
14	RUA VISCONDE DA GÁVEA, 125 - Prédio com térreo + cinco pavimentos	CENTRO	500,00	300,00	2500,00	3300,00	4500000,00	1363,64	1260,26	2	2		ALEX COUTINHO IMÓVEIS Tel: (21) 41075545
15	AV. MARECHAL FLORIANO, 183 - Loja + pavimento	CENTRO	167,00	0,00	163,00	330,00	1500000,00	4545,45	3010,99	2	2		MODATA ADM IMÓVEIS Tel: (21) 3816-7800
16	TRAVESSA DO COMÉRCIO, 22 - Sobrado de loja + dois pavimentos	CENTRO	76,00	0,00	140,00	216,00	1400000,00	6481,48	2599,99	2	3		BAJ IMOBILIÁRIA Tel: (21) 99828888
17	AV. MÊM DE SA, 270 - Sobrado com loja + pavimento	CENTRO	320,00	0,00	320,00	640,00	1600000,00	2500,00	1560,23	1	2		LUIS GUSMÃO IMOBILIÁRIA Tel: (21) 2245-6438
18	RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 47 - Prédio com térreo + cinco pavimentos, atual hotel	CENTRO	265,00	0,00	1174,00	1439,00	5500000,00	3822,10	2355,46	3	2		MOLINARO IMOBILIÁRIA Tel: (21) 99808-0120
19	RUA SACADURA CABRAL, 215 - Prédio com loja + 2 pavimentos	CENTRO	200,00	0,00	400,00	600,00	1800000,00	3000,00	1555,39	2	2		TENDÊNCIA NEG. IMOBILIÁRIOS Tel: (21) 3594-6608
20	RUA SACADURA CABRAL, 235 - Prédio com loja + pavimento	CENTRO	300,00	0,00	300,00	600,00	2000000,00	3333,33	1555,39	2	2		REAL UP IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1985
21	RUA ANDRÉ CAVALCANTE, 50 - Loja + 3 tipos	CENTRO	100,00	0,00	300,00	400,00	2550000,00	6375,00	1686,53	3	3		MO IMÓVEIS Tel: (021) 3510-2524
22	RUA SENADOR POMPEU, 32 - Loja + pavimento, tipo sobrado	CENTRO	355,00	0,00	345,00	700,00	2500000,00	3571,43	1560,23	1	2		REAL UP IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1985
23	RUA PEDRO ERNESTO, 59 - Loja + pavimento, sobrado	GAMBOA	303,00	0,00	290,00	593,00	1000000,00	1686,34	1307,49	1	2		SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel: (21) 2303-1531
24	RUA RAMALHO ORTIGÃO, 12 - Loja, 8 pavimentos	CENTRO	118,00	0,00	700,00	818,00	4000000,00	4889,98	3501,98	2	3		BRASIL BROCKERS - Juan Tel: (21) 2112-0100
A	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, nº 15	CENTRO	239,67	70,00	479,34	789,01			2355,46	2	2		
A	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, nº 17	CENTRO	264,15	85,90	528,30	878,35			2355,46	1	2		

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

Item	Links
1	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+2.300m2/ID-18028863/?paginaoferta=2
2	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+saude+centro+rio-de-janeiro+rj+1.204m2/ID-17978039/?paginaoferta=8
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-centro-zona-central-rio-de-janeiro-713m2-venda-RS2100000-id-93462734/?_vt=rpch:a
4	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+977m2/ID-18420112/?paginaoferta=3
5	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+420m2/ID-13519493/?paginaoferta=4
6	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+1-quarto+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+234m2/ID-13314912/?paginaoferta=5
7	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+180m2/ID-7392696/?paginaoferta=13
8	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+260m2/ID-18420154/?paginaoferta=8
9	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+270m2/ID-17430173/?paginaoferta=9
10	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+284m2/ID-17643827/?paginaoferta=10
11	http://casaemcasa.com.br/imoveis/cliente/imovel/venda/predio/rio-de-janeiro/centro/travessa-do-comercio/ID-2764377
12	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-localizacao!!!-frontal-a-light!!!-2934041565.html
13	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-7-quartos-centro-zona-central-rio-de-janeiro-852m2-venda-RS2500000-id-56403797/?_vt=rpch:a
14	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-em-rio-de-janeiro-centro-2933831981.html
15	http://casaemcasa.com.br/imoveis/cliente/imovel/venda/predio/rio-de-janeiro/centro/avenida-marechal-floriano/ID-2643557
16	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/praca-xv-arco-teles-predio-comercial-3-pavimentos-216-2935757041.html
17	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-antonio-1003429257.html
18	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+1.439m2/ID-14805262/?paginaoferta=15
19	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-para-venda-em-gamboa-rj-2934580708.html?labs=I-27-i-i-removeTipoCategoria-&labs source=Recomendados ficha propiedad desktop&itemid=1003429257&userid=0
20	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-casa-comercial-3-andares-6-vagas-zona-2927375565.html?labs=I-27-i-i-removeTipoCategoria-&labs source=Recomendados ficha propiedad desktop&itemid=1003429257&userid=0
21	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-500m2-venda-RS2550000-id-92693010/?_vt=rpch:a
22	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+5-quartos+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+700m2/ID-9578578/?paginaoferta=5&_zt=tnr:v2
23	https://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda+predio-inteiro+gamboa+centro+rio-de-janeiro+rj+593m2/ID-18423042/
24	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+818m2/ID-12756362/?paginaoferta=25&_zt=tnr:v2

S E N I O R

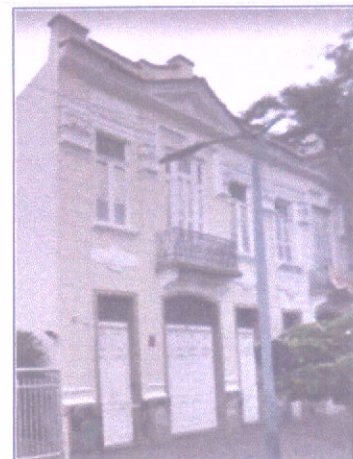
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

- FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

01



02



03



04



05



06



Fotos dos elementos amostrais.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

07



08



09



10



11



12



Fotos dos elementos amostrais.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

13



14



15



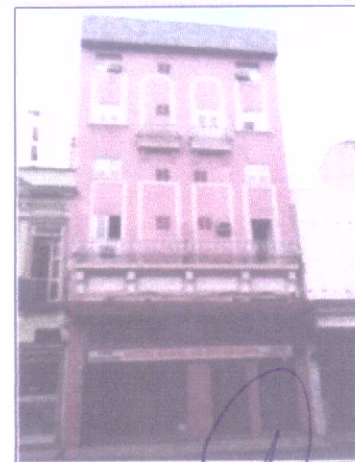
16



17



18



Fotos dos elementos amostrais.

S E N I O R

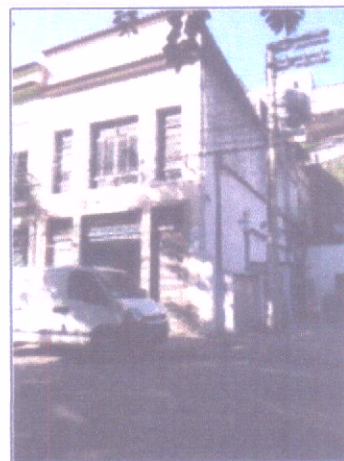


CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

19



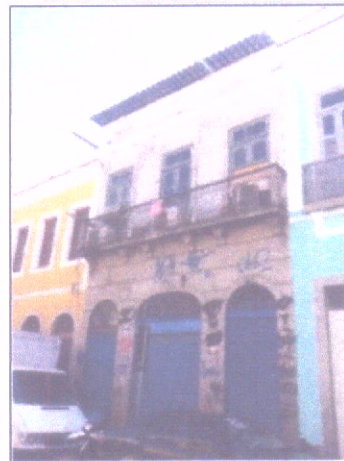
20



21



22



23



24



Fotos dos elementos amostrais:

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

➤ Locação - Método Comparativo Direto:

PESQUISA IMOBILIÁRIA DE LOCAÇÃO DE LOJAS												PERÍODO: maio 2018
ITEM	ENDEREÇO	BAIRRO	TERR. (m2)	MEZ (m2)	PAV (m2)	Atot (m2)	VT R\$	VU (R\$/m2)	LOCAL VLJ	CONS	PAD	FONTE/ID
1	AV PASSOS, 36 Centro. Prédio comercial tombado, todo restaurado, ar central, atual casa	CENTRO	770,00	0,00	1535,00	2305,00	120000,00	52,06	2954,76	3	3	REMAX FOCO IMÓVEIS Tel (21) 2303-1521
2	RUA SACADURA CABRAL, 144H - SAÚDE Prédio 3 pavimentos, tombado, todo restaurado	SAÚDE	404,00	0,00	800,00	1204,00	50000,00	41,53	1550,10	3	3	SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel (21) 2303-1531
3	RUA DO ROSÁRIO, 78 - Loja, mezanino, 3 tipos, cobertura	CENTRO	127,00	62,00	448,00	637,00	12000,00	18,84	4627,15	1	2	PRM IMOBILIÁRIA - Tel (21) 3244-3462
4	RUA DA LAPA, 236 - Sobrado	CENTRO	116,00	0,00	103,00	219,00	4000,00	18,26	2355,46	2	2	RENHA & RENHA IMÓVEIS Tel (021) 2532-8414
5	AV GOMES FREIRE, 148 - Loja + mezanino + segundo andar e terraço	CENTRO	120,00	100,00	200,00	420,00	12000,00	28,57	2281,67	3	2	KASANOVA IMÓVEIS - Tel (21) 2555-2100
6	RUA SACADURA CABRAL, 223 - Loja + 2 tipos	SAÚDE	350,00	0,00	1080,00	1440,00	60000,00	41,67	1555,39	3	3	SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel (21) 2303-1531
7	RUA DO CARMO, 62 - Prédio tombado com loja + 3 andares	CENTRO	150,00	0,00	450,00	600,00	17000,00	28,33	4889,65	2	2	PASARO IMÓVEIS Tel (21) 3248-8849
8	RUA DO ROSÁRIO, 5 - Loja, mezanino, 2 tipos	CENTRO	448,00	244,00	826,00	1518,00	73000,00	48,09	3920,98	3	3	NOVO MUNDO ADMINISTRADORA
9	RUA SACADURA CABRAL, 333 - Loja + pavimento	GAMBOA	350,00	0,00	350,00	700,00	15000,00	21,43	1555,39	2	2	SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel (21) 2303-1531
10	RUA GAL CALDWELL, 258 - LOJA + PAVIMENTO	CENTRO	75,00	0,00	75,00	150,00	1000,00	6,67	2062,06	1	1	ADM RIO IMOBILIÁRIA - Tel (21) 2437-6494
11	RUA DOS INVÁLIDOS, 130 Prédio com loja + 2 pavimentos	CENTRO	300,00	0,00	600,00	900,00	15000,00	16,67	2225,56	1	2	LUIZ - Procurador Tel (21) 99456-7347
12	RUA DA ALFANDEGA, 99 - Loja, jruu + 2 pavimentos	CENTRO	300,00	142,00	600,00	1042,00	28000,00	26,87	4699,21	2	2	SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel (21) 2303-1531
13	RUA RIACHUELO, 415 - Loja e sobrado	CENTRO	430,00	430,00	0,00	860,00	9800,00	11,40	2355,46	1	2	JEANNE GUEDES IMÓVEIS Tel (21) 96456-2723
14	RUA VISCONDE DA GÁVEA, 125 - Prédio com térreo + cinco pavimentos	CENTRO	500,00	300,00	2500,00	3300,00	45000,00	13,64	1260,26	2	2	ALEX COUTINHO IMÓVEIS Tel (21) 41075545
15	RUA DO ACRE, 94 - LOJA + 2 PAVTOS	CENTRO	200,00	0,00	400,00	600,00	20000,00	33,33	2751,00	3	2	MARLOU IMÓVEIS Tel (21) 3173-4701
16	TRAVESSA DO COMÉRCIO, 22 - Sobrado de loja + dois pavimentos	CENTRO	76,00	0,00	140,00	216,00	8000,00	37,04	2599,99	2	3	BAJ IMOBILIÁRIA Tel (21) 99828888
17	RUA DO ROSÁRIO, 144 - Sobrado, loja + pavimento	CENTRO	156,00	25,00	156,00	335,00	18000,00	53,73	4627,15	3	3	LRB IMOBILIÁRIA - Tel (21) 2101-1850
18	RUA DO OUVIDOR, 142 - Sobrado com loja e pavimento, todo reformado	CENTRO	150,00	100,00	148,00	398,00	20000,00	50,25	4627,15	3	3	SPAÇO IMOBILIÁRIA Tel (21) 2197-1442
19	PRAÇA DA REPÚBLICA, 42 - Prédio com loja + 3 pavimentos	CENTRO	255,00	0,00	765,00	1020,00	35000,00	34,31	2859,00	3	2	SERGIO CASTRO IMÓVEIS Tel (21) 2303-1531
20	RUA LEANDRO MARTINS, 2 - Loja + Pavimento	CENTRO	86,00	0,00	86,00	172,00	1800,00	10,47	1935,88	1	2	WR IMÓVEIS Tel (21) 2239-6995
21	AV MEN DE SÁ, 210 - Loja + pavimento	CENTRO	105,00	0,00	102,00	207,00	4000,00	19,32	1560,23	2	2	NOVO MUNDO ADM Tel (21) 2217-9700
22	RUA CAMERINO, 105 - Sobrado, loja + pavimento	CENTRO	275,00	0,00	275,00	550,00	18000,00	32,73	1731,05	3	2	SAMUEL UDERMAN Tel (021) 2532-5918
23	RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 58 - Prédio com térreo + pavimento	CENTRO	234,00	0,00	230,00	464,00	8500,00	18,32	2355,46	2	2	APSA IMOBILIÁRIA Tel (21) 3233-3000
A	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, nº 15	CENTRO	239,67	70,00	479,34	789,01			2355,46	2	2	
A	RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, nº 17	CENTRO	264,15	85,90	528,30	878,35			2355,46	1	2	

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

ITEM	LINKS
1	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+2.300m2/ID-18028863/?paginaoferta=2
2	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+saude+centro+rio-de-janeiro+rj+1.204m2/ID-15255332/?paginaoferta=11
3	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+637m2/ID-7164169/?paginaoferta=1
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-centro-zona-central-rio-de-janeiro-229m2-aluguel-RS4000-id-52416530/?vt=rpch:a
5	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+420m2/ID-13519493/?paginaoferta=4
6	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+saude+centro+rio-de-janeiro+rj+1.440m2/ID-18300910/?paginaoferta=8
7	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+600m2/ID-10078855/?utm_source=mitula&utm_medium=cpc
8	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+1.500m2/ID-8726865/?paginaoferta=16
9	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+gamboa+centro+rio-de-janeiro+rj+700m2/ID-13758257/?paginaoferta=15
10	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+150m2/ID-11837547/?paginaoferta=17
11	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+900m2/ID-18304440/?paginaoferta=20
12	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+1.042m2/ID-12614665/?paginaoferta=26
13	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+860m2/ID-13510815/?paginaoferta=18
14	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/predio-em-rio-de-janeiro-centro-2933831981.html
15	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-aluguel-no-centro-2935149861.html
16	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/praca-xv-arco-teles-predio-comercial-3-pavimentos-216-2935757041.html
17	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+310m2/ID-17352459/
18	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+loja-salao+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+400m2/ID-10861784/
19	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/aluguel+predio-inteiro+centro+centro+rio-de-janeiro+rj+1.050m2/ID-12158394/?paginaoferta=13
20	http://casaemcasa.com.br/imoveis/cliente/imovel/aluguel/sobrado/rio-de-janeiro/centro/rua-leandro-martins/ID-1144315
21	http://casaemcasa.com.br/imoveis/cliente/imovel/aluguel/sobrado/rio-de-janeiro/centro/av-mem-de-sa-n-210-sobrado/ID-607880
22	https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-centro-zona-central-rio-de-janeiro-550m2-aluguel-RS18000-id-65154908/?vt=rpch:a
23	https://apsa.com.br/imoveis/resultado/imovel/alugar/RJ/8731

S E N I O R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

- FOTOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

01



02



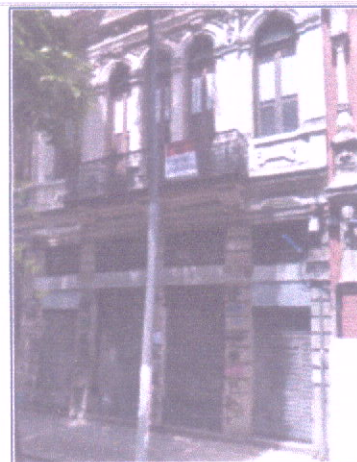
03



04



05



06



Fotos dos elementos amostrais.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

07



08



09



10



11



12



Fotos dos elementos amostrais.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

13



14



15



16



17



18



Fotos dos elementos amostrais.

SENIO R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

19



20



21



22



23



Fotos dos elementos amostrais.

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

VI – Tratamento dos Dados Venda:

Pelo Método Comparativo Direto – Valor de Compra & Venda:

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\RIOPREVIDENCIA\2018- VISCONDE RIO BRANCO\VRB C&V NOVO.dbf

Regre4W V.01-13 05-06-2018/12:43:49

LISTAGEM DO ARQUIVO

Reg. VU	TERREO	AREA	LOCAL	PADCON
1	6507,59	770,00	2305,00	2954,76
2	4568,11	404,00	1204,00	1550,10
3	2945,30	373,00	713,00	1731,05
4	3019,45	300,00	977,00	1874,75
5	6904,76	120,00	420,00	2281,67
6	4700,85	84,00	234,00	2355,46
7	2777,78	90,00	180,00	2599,99
8	3269,23	140,00	260,00	1874,75
9	4370,37	135,00	270,00	1560,23
10	5985,92	117,90	284,00	3010,99
11	6086,96	150,00	690,00	2599,99
12	4666,67	250,00	750,00	3010,99
13	2934,27	290,00	852,00	2355,46
14	1363,64	500,00	3300,00	1260,26
15	4545,45	167,00	330,00	3010,99
16	6481,48	76,00	216,00	2599,99
17	2500,00	320,00	640,00	1560,23
18	3822,10	265,00	1439,00	2355,46
19	3000,00	200,00	600,00	1555,39
20	3333,33	300,00	600,00	1555,39
21	6375,00	100,00	400,00	1666,53
22	3571,43	355,00	700,00	3501,98
23	1686,34	303,00	593,00	1307,49
24	4889,98	118,00	700,00	3501,98
25		239,67	789,01	2355,46
26		264,15	878,35	2355,46

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\RIOPREVIDENCIA\2018- VISCONDE RIO BRANCO\VRB C&V NOVO.dbf

REGRESSÃO MÚLTIPLA

Dados 24;Reg 1 a 24

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VU=EXP(3,818397+1,023295E-15*TERREO^5-2,553856E-04*AREA+0,5169853*ln(LOCAL)+0,1271044*PADCON)

ERRO PADRÃO DA REGRESSÃO = 0,1144299

C.V.= 1,385455E-02

COEFICIENTES : DETERMINAÇÃO = 0,9396926
R2 AJUSTADO = 0,9269963

CORRELAÇÃO = 0,9694

TESTES DE HIPÓTESES

VARIÁVEL	REGRESSORES	ERRO PADRÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
TERREO^5	B1=1,023295E-15	5,761195E-16	1,776185	4,424509E-02
AREA	B2=-2,553856E-04	4,306752E-05	-5,929889	2,749859E-05
ln(LOCAL)	B3=0,5169853	8,317403E-02	6,215705	1,939277E-05
PADCON	B4=0,1271044	1,065691E-02	11,92696	2,733725E-07

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

NATUREZA DA VARIACÃO	SOMA DOS QUADRADOS	GRAUS DE LIBERDADE	MÉDIA DOS QUADRADOS	VALOR DE F OBSERVADO
REGRESSÃO	3,876569	4	0,9691423	
RESÍDUO	0,2487897	19	1,309419E-02	74,01313
T O T A L	4,125359	23		

SIGNIFICÂNCIA DO F OBSERVADO = 2,691927E-07

SUMÁRIO ESTATÍSTICO

VARIÁVEIS	MÉDIA	DSV. PADRÃO	MÍNIMO	MÁXIMO	AMPLITUDE
ln(VU)	8,259374	0,4235132	7,217913	8,839966	1,622053
TERREO^5	1,422378E+13	5,501942E+13	2,535525E+09	2,706784E+14	2,706759E+14
AREA	777,375	713,4971	180	3300	3120
ln(LOCAL)	7,665497	0,3132703	7,139073	8,161084	1,02201
PADCON	5,208333	2,377049	2	9	7

RELAÇÕES ENTRE AS VARIÁVEIS

VARIÁVEIS	CORRELAÇÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
ln(VU)xTERREO^5	0,1922784	0,9190142	0,1840276
ln(VU)xAREA	-0,3529758	-1,769502	4,367352E-02
ln(VU)xln(LOCAL)	0,5859212	3,391316	1,452032E-03
ln(VU)xPADCON	0,7544183	5,390871	4,221321E-05
TERREO^5xAREA	0,5492635	3,082961	2,768004E-03
TERREO^5xln(LOCAL)	0,1684913	0,8017568	0,2156345
TERREO^5xPADCON	0,3241224	1,607024	5,944258E-02
AREAxln(LOCAL)	-0,2093894	-1,004388	0,1637813
AREAxPADCON	0,1182085	0,5583618	0,2911181
ln(LOCAL)xPADCON	0,1275883	0,6033732	0,2762155

RESÍDUOS DA REGRESSÃO

REGISTRO	ORIGINAL	ESTIMADO	RESÍDUO	RESÍDUO %	NORMALIZADO
1	8,780725	8,781976	-1,25126E-03	1,425012E-02	-1,093477E-02
2	8,426855	8,463678	-0,0368235	0,436978	-0,3217998
3	7,987966	8,007006	-1,90393E-02	0,2383506	-0,1663846
4	8,01283	7,97591	3,692002E-02	0,4607613	0,3226433
5	8,839966	8,852774	-1,28071E-02	0,1448778	-0,1119214
6	8,455499	8,535396	-7,98967E-02	0,9449093	-0,6982163
7	7,929407	8,091834	-0,1624263	2,048404	-1,41944
8	8,09231	8,15659	-6,42800E-02	0,7943354	-0,5617422
9	8,382603	8,313295	6,930751E-02	0,8268017	0,6056767
10	8,697165	8,649582	4,758322E-02	0,5471119	0,4158287
11	8,713904	8,85139	-0,1374858	1,577775	-1,201485
12	8,448201	8,27734	0,1708615	2,02246	1,493155
13	7,984214	8,125453	-0,1412389	1,768976	-1,234283
14	7,217913	7,206816	0,0110968	0,1537397	9,697465E-02
15	8,421882	8,383735	0,038147	0,452951	0,3333657
16	8,776704	8,591054	0,18565	2,115259	1,622391
17	7,824046	7,713773	0,1102733	1,409415	0,9636757
18	8,248555	8,228989	0,0195665	0,2372112	0,1709912
19	8,006368	7,973485	0,0328829	0,4107093	0,2873629
20	8,111727	7,975644	0,1360833	1,677612	1,189229
21	8,760139	8,695448	6,469161E-02	0,738477	0,5653386
22	8,180721	8,118766	6,195562E-02	0,7573369	0,5414288
23	7,430316	7,633592	-0,2032762	2,735769	-1,776426
24	8,494944	8,621437	-0,1264939	1,489049	-1,105427

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\RIOPREVIDENCIA\2018- VISCONDE RIO BRANCO\VRB C&V NOVO.dbf

Regre4W V.01-13 05-06-2018/13:10:57

TESTE DE ADERÊNCIA

Dados 24;Reg 1 a 24

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VU=EXP{3,818397+1,023295E-15*TERREO^5-2,553856E-04*AREA+0,5169853*ln(LOCAL)+0,1271044*PADCON}

Teste de Qui-Quadrado - QQ2 =1,870667 com 1 g.l.

Consulte as tabelas de Qui-Quadrado para concluir.

Teste de Kolmogorov-Smirnov - D (Estatística Ajustada)=0,2752854

Consulte a tabela abaixo, de Stephens (Média e Variância desconhecidas), para concluir.

+++++

+ Significâncias - 15% 10% 5% 2,5% 1% +

+ D crítico ajustado - ,775 ,819 ,895 ,955 1,035 +

+++++

ESTATÍSTICA DE DURBIN - WATSON

Dados 24;Reg 1 a 24

MODELO:

VU=EXP{3,818397+1,023295E-15*TERREO^5-2,553856E-04*AREA+0,5169853*ln(LOCAL)+0,1271044*PADCON}

Estatística D-W = 1,708123 para n = 24 e k = 5

Verifique se há variáveis seriais e se estão devidamente ordenadas ...

Recorra as Tabelas de Durbin-Watson para concluir

Se D-W < D_L , aceita-se H₀ (evidencia autoregressão);

Se D_L < D-W < D_U , teste não conclusivo;

Se D-W > D_U , aceita-se H₀ (não evidencia autoregressão).

CÁLCULO DA VARIÁVEL VU

Dados 24;Reg 1 a 24

MODELO:ESPERANÇA DA MEDIANA

VU=EXP{3,818397+1,023295E-15*TERREO^5-2,553856E-04*AREA+0,5169853*ln(LOCAL)+0,1271044*PADCON}

D A D O S : Registro Numero 25

RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 15 - CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

TERREO =239,67 AREA =789,01 LOCAL =2355,46

PADCON =4

R E S U L T A D O : ESPERANÇA DA MEDIANA VU =3429,775

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,327728 Limite:Inferior /Superior

Global 3300,086 3564,56
Amplitude Percentual -3,781252 3,929849

D A D O S : Registro Numero 26

RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 17 - CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

TERREO =264,15 AREA =878,35 LOCAL =2355,46

PADCON =2

R E S U L T A D O : ESPERANÇA DA MEDIANA VU =2601,209

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,327728 Limite:Inferior /Superior

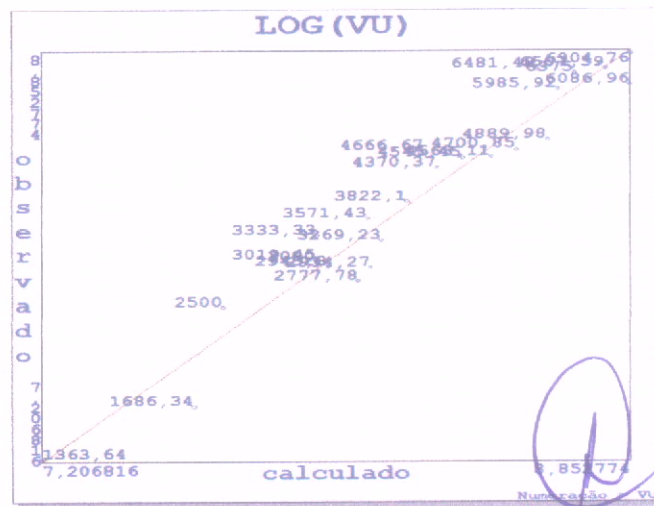
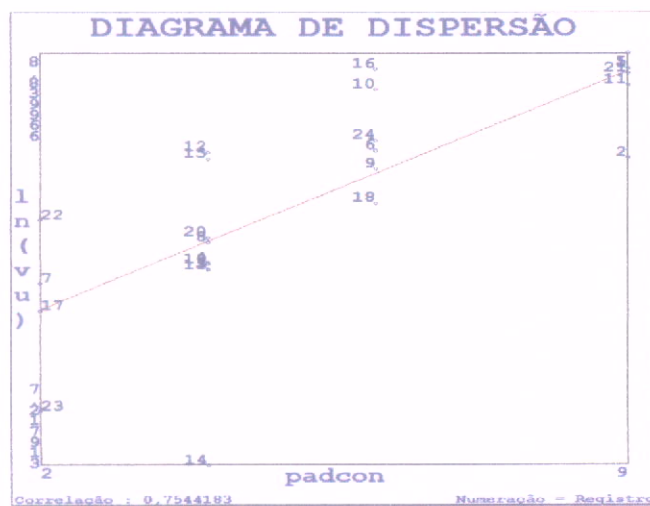
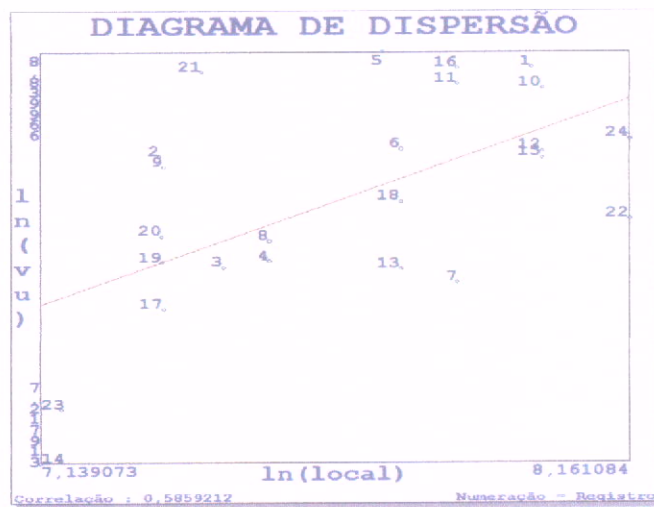
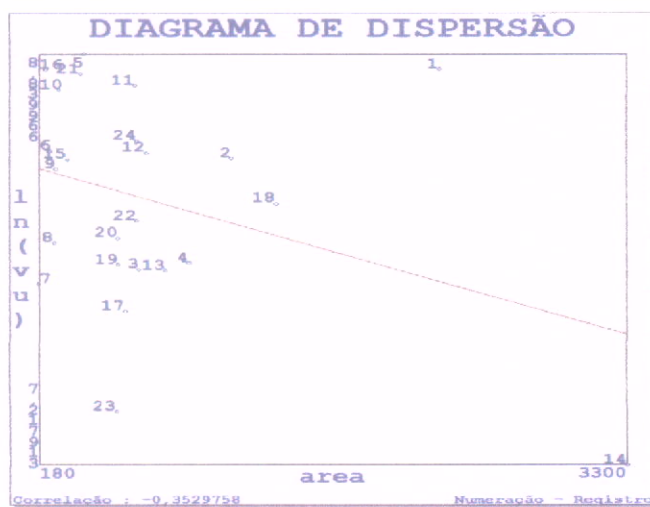
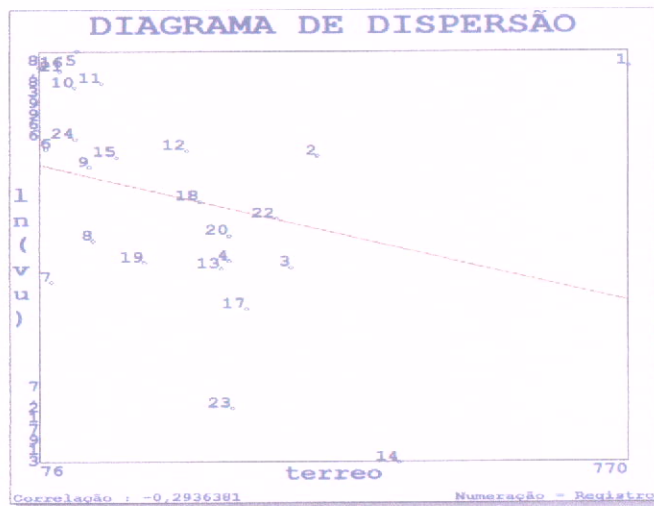
Global 2457,425 2753,406
Amplitude Percentual -5,52758 5,850999

SENIO R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

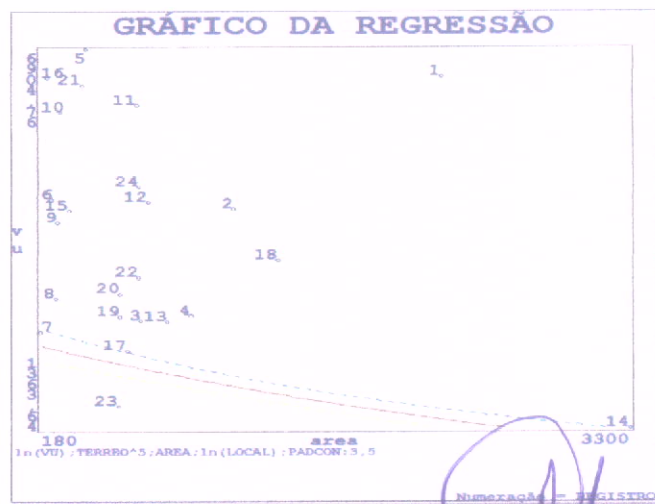
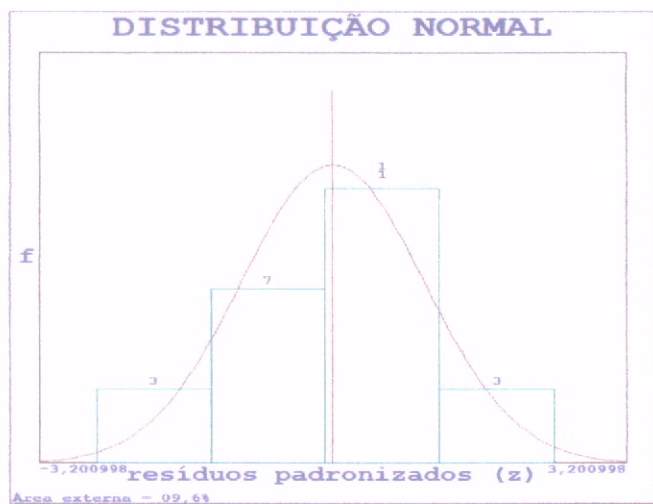
GRÁFICOS:



S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

Pelo Método Comparativo Direto – Valor de Locação:

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS RIOPREVIDENCIA\2018 05 - VISCONDE RIO BRANCO\VRB LOC.dbf

Regre4W V.01-13 25-05-2018/15:50:04

LISTAGEM DO ARQUIVO

Reg. VU	TERREO	AREA	LOCAL	PADCON
1	52,06	770,00	2305,00	2954,76
2	41,53	404,00	1204,00	1550,10
3	18,84	127,00	637,00	4627,15
4	18,26	116,00	219,00	2355,46
5	28,57	120,00	420,00	2281,67
6	41,67	360,00	1440,00	1555,39
7	28,33	150,00	600,00	4889,65
8	48,09	448,00	1518,00	3920,98
9	21,43	350,00	700,00	1555,39
10	6,67	75,00	150,00	2062,06
11	16,67	300,00	900,00	2225,56
12	26,87	300,00	1042,00	4699,21
13	11,40	430,00	860,00	2355,46
14	13,64	500,00	3300,00	1260,26
15	33,33	200,00	600,00	2751,00
16	37,04	76,00	216,00	2599,99
17	53,73	155,00	335,00	4627,15
18	50,25	150,00	398,00	4627,15
19	34,31	255,00	1020,00	2859,00
20	10,47	86,00	172,00	1935,88
21	19,32	105,00	207,00	1560,23
22	32,73	275,00	550,00	1731,05
23	18,32	234,00	464,00	2355,46
24		239,67	789,01	2355,46
25		264,15	878,35	2355,46
26		503,82	1667,36	2355,46

Arquivo:C:\Users\Abreu\Desktop\LAUDOS RIOPREVIDENCIA\2018 05 - VISCONDE RIO BRANCO\VRB LOC.dbf

Regre4W V.01-13 25-05-2018/15:50:51

REGRESSÃO MÚLTIPLA

Dados 23;Reg 1 a 23

MODELO:

VU=-59,22695+2,905389E-06*TERREO^2,2-1,246544E-06*AREA^1,9+8,041507*ln(LOCAL)+4,726213*PADCON

ERRO PADRÃO DA REGRESSÃO = 2,579172

C.V.= 8,940207E-02

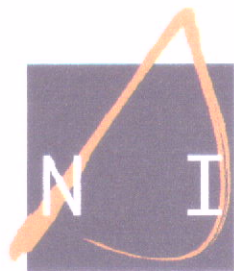
COEFICIENTES : DETERMINAÇÃO = 0,9729732
R2 AJUSTADO = 0,9669672

CORRELAÇÃO = 0,9864

TESTES DE HIPÓTESES

VARIÁVEL	REGRESSORES	ERRO PADRÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
TERREO^2,2	B1=2,905389E-06	1,630426E-06	1,781982	4,422156E-02
AREA^1,9	B2=-1,246544E-06	7,259014E-07	-1,717236	4,991822E-02
ln(LOCAL)	B3=8,041507	1,404087	5,727215	4,022296E-05
PADCON	B4=4,726213	0,223825	21,11566	2,903735E-08

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

NATUREZA DA VARIACÃO	SOMA DOS QUADRADOS	GRAUS DE LIBERDADE	MÉDIA DOS QUADRADOS	VALOR DE F OBSERVADO
REGRESSÃO	4310,617	4	1077,654	
RESÍDUO	119,7383	18	6,652128	162,0014
T O T A L	4430,355	22		

SIGNIFICÂNCIA DO F OBSERVADO = 7,786299E-08

SUMÁRIO ESTATÍSTICO

VARIÁVEIS	MÉDIA	DSV. PADRÃO	MÍNIMO	MÁXIMO	AMPLITUDE
VU	28,84913	14,19083	6,67	53,73	47,06
TERREO^2,2	322364,3	484519,5	13339,36	2240164	2226824
AREA^1,9	584668,4	1075729	13632,43	4843691	4830059
ln(LOCAL)	7,834889	0,4200806	7,139073	8,494876	1,355803
PADCON	5,26087	2,683576	1	9	8

RELAÇÕES ENTRE AS VARIÁVEIS

VARIÁVEIS	CORRELAÇÃO	T OBSERVADO	VALOR-PROB.
VUxTERREO^2,2	0,320758	1,551898	6,614678E-02
VUxAREA^1,9	4,521803E-02	0,2074272	0,4188374
VUxln(LOCAL)	0,3989721	1,993886	2,827599E-02
VUxPADCON	0,9515488	14,18073	6,98565E-08
TERREO^2,2xAREA^1,9	0,6741899	4,183187	3,28281E-04
TERREO^2,2xln(LOCAL)	-0,1047488	-0,4826747	0,3171605
TERREO^2,2xPADCON	0,3470751	1,695921	5,064858E-02
AREA^1,9xln(LOCAL)	-0,2893822	-1,385391	8,882671E-02
AREA^1,9xPADCON	0,1585657	0,7359502	0,2349518
ln(LOCAL)xPADCON	0,1610859	0,7479566	0,2313911

RESÍDUOS DA REGRESSÃO

REGISTRO	ORIGINAL	ESTIMADO	RESÍDUO	RESÍDUO %	NORMALIZADO
1	52,06	51,02519	1,034812	1,987729	0,4012187
2	41,53	43,06835	-1,538347	3,704184	-0,5964502
3	18,84	17,95162	0,8883803	4,715394	0,344444
4	18,26	22,18239	-3,922389	21,48077	-1,520794
5	28,57	31,30139	-2,731385	9,560327	-1,059016
6	41,67	42,38277	-0,7127705	1,710512	-0,2763563
7	28,33	27,93088	0,3991226	1,408834	0,1547483
8	48,09	50,44143	-2,351434	4,889652	-0,911701
9	21,43	19,61012	1,81988	8,492208	0,7056063
10	6,67	6,889464	-0,2194636	3,290309	-8,509073E-02
11	16,67	12,51432	4,155681	24,9291	1,611246
12	26,87	27,81271	-0,9427135	3,508424	-0,3655101
13	11,4	14,00108	-2,60108	22,81649	-1,008494
14	13,64	13,56625	7,374977E-02	0,5406874	2,859436E-02
15	33,33	32,91543	0,4145679	1,243828	0,1607368
16	37,04	32,36873	4,671269	12,61142	1,811151
17	53,73	51,29002	2,43998	4,541187	0,9460322
18	50,25	51,2464	-0,9964007	1,982887	-0,3863258
19	34,31	33,05001	1,259987	3,67236	0,4885237
20	10,47	11,11648	-0,6464774	6,174569	-0,2506531
21	19,32	18,8537	0,4662991	2,413557	0,1807941
22	32,73	29,56673	3,163271	9,664746	1,226468
23	18,32	22,44454	-4,124539	22,51386	-1,599172

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

TESTE DE ADERÊNCIA

Dados 23; Reg 1 a 23

MODELO:

VU=-59,22695+2,905389E-06*TERREO^2,2-1,246544E-06*AREA^1,9+8,041507*ln(LOCAL)+4,726213*PADCON

Teste de Qui-Quadrado - QQ2 =0,2600567 com 1 g.l.

Consulte as tabelas de Qui-Quadrado para concluir.

Teste de Kolmogorov-Smirnov - D (Estatística Ajustada)=0,1235884

Consulte a tabela abaixo, de Stephens (Média e Variância desconhecidas), para concluir.

+++++
+ Significâncias - 15% 10% 5% 2,5% 1% +
+ D crítico ajustado - ,775 ,819 ,895 ,955 1,035 +
+++++

ESTATÍSTICA DE DURBIN-WATSON

Dados 23; Reg 1 a 23

MODELO:

VU=-59,22695+2,905389E-06*TERREO^2,2-1,246544E-06*AREA^1,9+8,041507*ln(LOCAL)+4,726213*PADCON

Estatística D-W = 1,936899 para n = 23 e k = 5

Verifique se há variáveis serials e se estão devidamente ordenadas ...

Recorra as Tabelas de Durbin-Watson para concluir

Se D-W < D_L , aceita-se H₀ (evidencia autoregressão);

Se D_L < D-W < D_U , teste não conclusivo;

Se D-W > D_U , aceita-se H₀ (não evidencia autoregressão).

CÁLCULO DA VARIÁVEL VU

Dados 23; Reg 1 a 23

MODELO:

VU=-59,22695+2,905389E-06*TERREO^2,2-1,246544E-06*AREA^1,9+8,041507*ln(LOCAL)+4,726213*PADCON

D A D O S : Registro Numero 24

RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 15 - CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

TERREO =239,67 AREA =789,01 LOCAL =2355,46 PADCON =4

R E S U L T A D O : VU =22,21714

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,327728 Limite:Inferior /Superior

Global 21,40591 23,02837
Amplitude Percentual -3,651386 3,651386

D A D O S : Registro Numero 25

RUA VISCONDE DE RIO BRANCO, 17 - CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ

TERREO =264,15 AREA =878,35 LOCAL =2355,46 PADCON =2

R E S U L T A D O : VU =12,7938

INTERVALO DE CONFIANÇA:T-Student=1,327728 Limite:Inferior /Superior

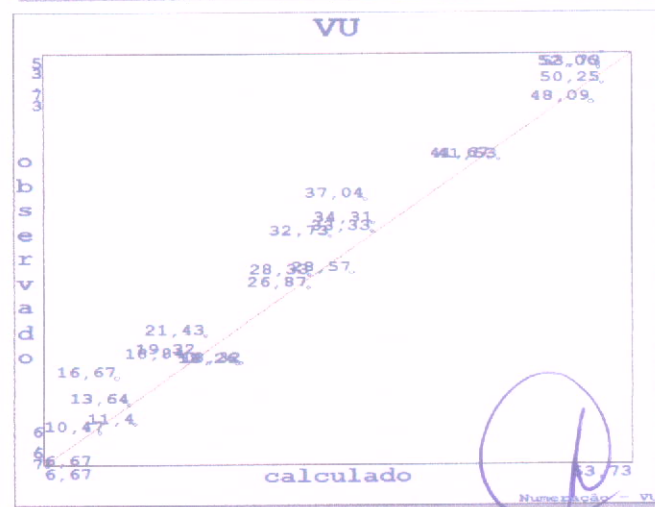
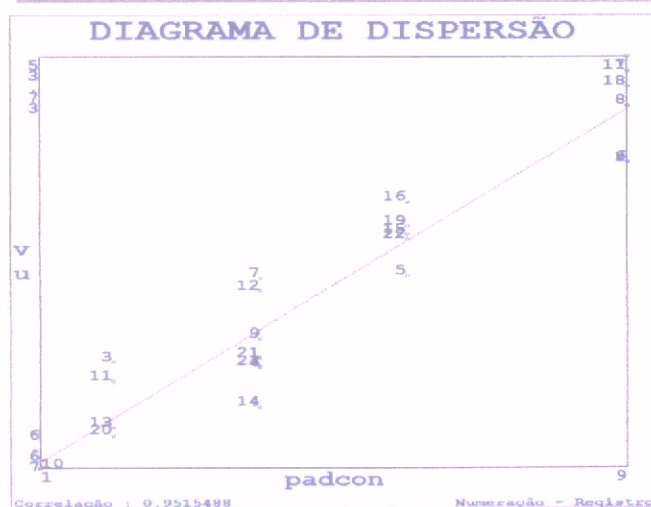
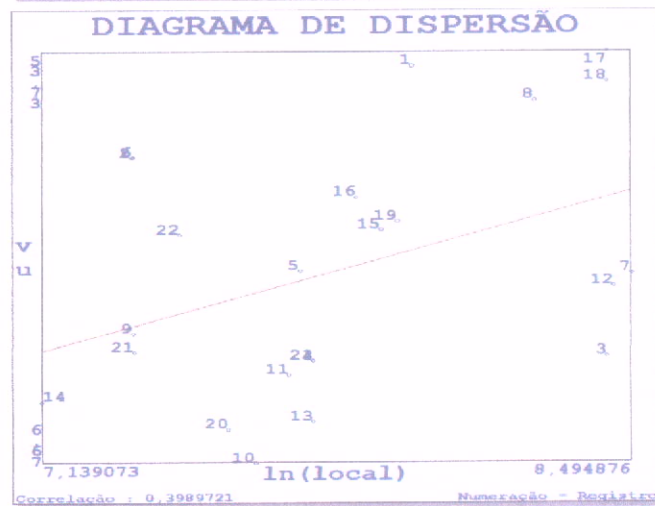
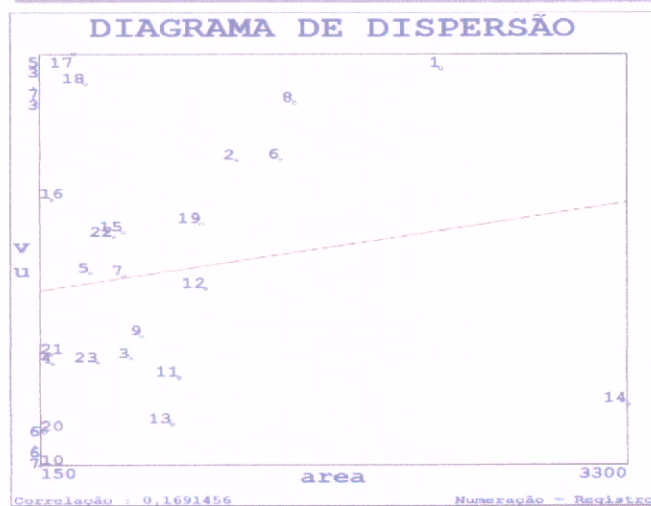
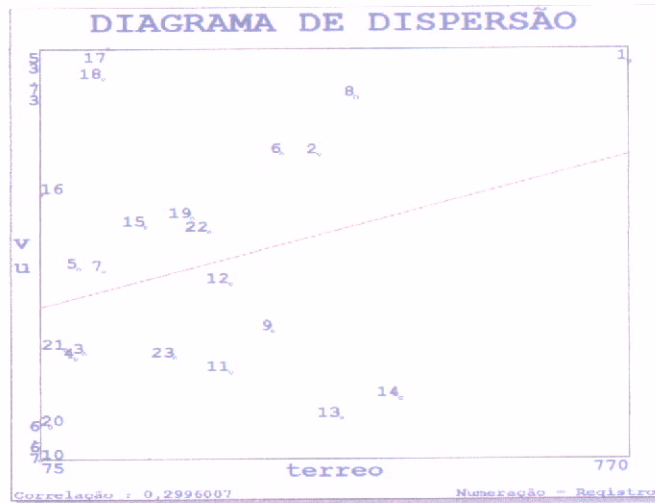
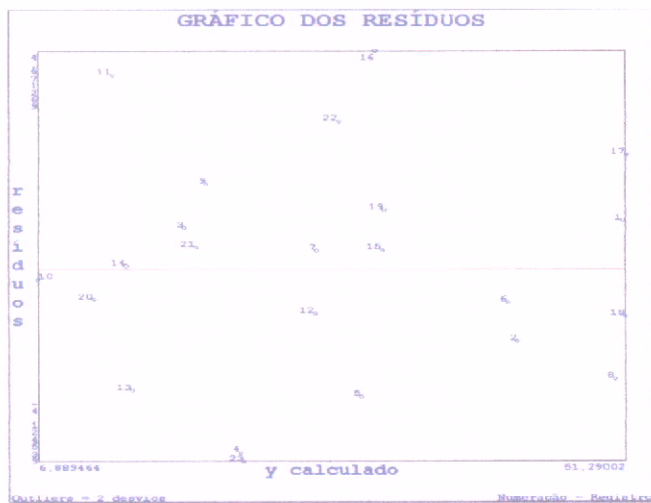
Global 11,63811 13,94949
Amplitude Percentual -9,033183 9,033183

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

GRÁFICOS:



SENIOR



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

