



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

LAUDO DE AVALIAÇÃO CGE 09/2018 PARA VENDA

Rua Othon Bezerra de Mello, nº 187 – Jardim Botânico – Rio de Janeiro (RJ)



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Solicitante: Rioprevidência

Interessado: Rioprevidência

Proprietário: Rioprevidência

Objetivo da avaliação: Definição do valor de mercado para venda do imóvel

Endereço do Imóvel:

Logradouro: Rua Othon Bezerra de Mello	Nº: 187	Bairro: Jardim Botânico
Cidade: Rio de Janeiro	UF: RJ	CEP: 22.460-310

Método utilizado: MÉTODO EVOLUTIVO, MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO E MÉTODO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS

Resultados da avaliação:

Valor de mercado para venda do imóvel avaliando:

$V_F = \text{R\$}5.436.000,00$
(Cinco milhões e quatrocentos e trinta e seis mil reais)

Classificação quanto à liquidez: Normal de mercado

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: II


Ligia Ribeiro Passos
Engenheira – CREA-RJ – 2017122939
Rio de Janeiro, 23 agosto de 2018.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante: RIOPREVIDÊNCIA

2. Interessado/Proprietário: RIOPREVIDÊNCIA

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

4. Objeto da Avaliação:

Tipo do bem: Terreno com casa residencial.

Endereço: Rua Othon Bezerra de Mello, Nº 187 – Jardim Botânico – CEP: 22.460-310 –

Cidade: Rio de Janeiro/RJ

Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se parcialmente ocupado.

5. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Os dados foram obtidos no mercado imobiliário local, fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”. O avaliando foi vistoriar parcialmente, pois a casa 2 (aqui denominada) encontra-se ocupada.

6. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando.

Data da vistoria: 20/08/2018.

6.1 Caracterização física do imóvel avaliando

O avaliando é constituído por um terreno, o qual, está edificado duas casas. O terreno tem característica de forte aclive e uma vegetação do tipo “mata”, com área total de 2.434,00m².

A casa 1 (aqui denominada) com 2 pavimentos de uso residencial, possui 9 quartos, 4 banheiros, 1 cozinha e 2 copas com os seguintes acabamentos:

- Fachada: pintura em látex PVA, portas e janelas de madeira com vidro.
- Piso: 1º pavimento revestido com cerâmica, 2º pavimento revestido com laminado, cozinhas e banheiros revestidos com cerâmica.
- Paredes: pintura em látex PVA nos quartos e sala e banheiros com azulejo.

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

- Teto: revestido com pintura em látex PVA.
- Telhado: estrutura de madeira e telhas cerâmicas francesas.

Espaço de lazer composto por uma churrasqueira coberto com telhas francesas.

O padrão de acabamento é normal, e o estado de conservação está entre reparos simples e importantes.

Não foi possível vistoriar internamente a casa 2, pois a mesma encontra-se ocupada. Na parte externa o padrão de acabamento é baixo e o telhado de fibrocimento, no lado esquerdo da casa é possível identificar deslizamento de terra e a área total estimada de 60m².

O quadro abaixo mostra as áreas construídas.

Descrição das benfeitorias	
	Área em m ²
Casa 1	293,30
Churrasqueira	16,61
Casa 2	60,00
Área total construída	369,91

6.2 Caracterização da região

O imóvel avaliando está inserido no bairro do Jardim Botânico, Zona Sul do Rio de Janeiro, possui facilidade de acesso e infraestrutura completa, além de diversos entretenimentos como: parques, floresta, pontos turísticos, sedes de clubes, dentre outros. Composto de pequenas edificações, sendo considerado um bairro de padrão sócio econômico elevado.

A rua do avaliando é formada por construções unifamiliar (residencial).

6.3 Serviços / Infraestrutura

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



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

RGI DO IMÓVEL

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100
Fone: (21) 2533-4180 / 2533-9656 - www.2rgi-rj.com.br

CERTIDÃO Nº 17/012482

REGISTRO DE IMÓVEIS

68118

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS

IMÓVEL: Prédio situado na Rua Othon Bezerra de Mello, nº 107, e respectivo terreno que mede de frente 17,00m, na curva de raio de 11,00m, pelo lado direito 52,70m, pelo lado esquerdo 52,00m, pela linha dos fundos 52,50m, linha quebrada de 3 segmentos, o 1º de 7,50m, o 2º de 44,00m e o 3º de 15,00m, confrontando pela frente com a cidade rua, pelo lado direito com o lote 157, pelo lado esquerdo com o lote 158, todas essas com terrenos para a Rua Othon Bezerra de Mello, pela linha dos fundos os segmentos de 7,50m com o lote 134, com fronteiras pela Estrada Dona Santa Rosa, pelos segmentos de 44,00m e 15,00m, pelos terrenos da Rua Santa Rosa, Faltam 3 Via Santa RITA/RELEVÂNCIA Prefeitura do Distrito Federal, TÍTULO APLICATIVO: Livro 3-87, sob o nº 11.001, de 20.01.98. Rio de Janeiro, 13 ABR 1988

13 ABR 1988

13 ABR 1988

CONTINUA DO VOTO

Poder Judiciário - TJRJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EBWK 22510 QBL

Consulte o validade do selo em:
<http://www.tjrrj.org.br/segurancas>

Grav	0.00
Receita	0.00
FEIJ	0.00
Fundam	0.00
Futuro	0.00
Futuro	0.00
Motos	0.00
Acabou	0.00
Tota	0.00

13 ABR 1988

SECRETARIA DE ESTADO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100
Fone: (21) 2633-4180 / 2633-8655 - www.2rgi-rj.com.br

CERTIDÃO Nº 17/012482

REGISTRO GERAL

68118

2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

22.12.2011. Foi registrado que, por força do disposto no art. 41 da Lei Complementar nº 132, de 25.11.2009 e o que consta no processo administrativo nº E-DI-100193/1999, que torna sem efeito a incorporação do imóvel objeto da presente matrícula no patrimônio da RIOPREVIDÊNCIA, volta a propriedade do imóvel para o ESTADO DO RIO DE JANEIRO, CNPJ nº 42.498.634/0001 no VALOR: R\$ 5.480,00. Rio de Janeiro, 01/01/2012.

R-568118. TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: Nos termos da Ofício-GI-RIOPREVID-001 nº 006/2012, expedido em 18.03.2012, pelo Terceto Único de Previdência Social do Estado do Rio de Janeiro - RIOPREVIDÊNCIA, instituído pelo Decreto nº 56, lavrado no Livro Nº AGEN-EPJA, B. 167, em 01.03.2012, o Subsecretário de Logística e Patrimônio, Secretário de Estado de Fazenda e Planejamento, SIAZ, publicado na Diária Oficial do Estado - Parte I, Poder Executivo, em 04.04.2012, protocolado sob o nº 899641, em 19.04.2012, no processo que, por força do disposto nos arts. 13, I e 16, § 1º da Lei nº 8059/90, que consta do Processo Administrativo nº 4.01.007.472/2010, a propriedade do imóvel pessoa do ESTADO DO RIO DE JANEIRO, para o FUNDO ÚNICO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - RIOPREVIDÊNCIA, CNPJ nº 03.066.719/0001 no VALOR: R\$ 5.480,00. Rio de Janeiro, 01/01/2012.

Boleto de Encargação Eletrônica - EHWK 17291 ARM

CERTIFICO QUE A PRESENTE COPIA
É REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DA
MATRÍCULA Nº 68118, CUJO
ÚLTIMO ADEFO DE Nº R-568118,
FAZENDO PARTE INTEGRANTE DA
CERTIDÃO A FOLHA Nº BA DE
ENCERRAMENTO

2º Ofício do Registro de Imóveis
Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

C.I. DO IMÓVEL

13/05/2018

SMUIH - Informações Detalhadas



Legislação Bairro a Bairro

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, INFRAESTRUTURA E HABITAÇÃO

Subsecretaria de Urbanismo
Relatório de Informações Urbanísticas
Planejamento Urbano



1 - Localização

As informações sobre imóveis são referentes ao ponto e ao terreno de localização.

Logradouro: 0591 RJ - RUA OTTONI SERRA DE MELO
Início da Trilha: RUA RICHARD LEAO
Fim da Trilha: Fim Par: 254
Início Imper: 28 Fim Imper: 167
Bairro: Jardim Botânico BA-VI - MP: 3
Unidade SMUIH: SLN Lagoa
Endereço: Av. Amélio Barreto, 1000, 3007 - 30000
Telefone(s): 014-5493 / 2235-9541



2 - Dados Cadastrais

Planos Coletivos: Plano Coletivo 2572.1.2
Dados Arquivos do Alvará (PA) e Loteamento (PL) no Sistema: O alvará 2572.1.2 está em trâmite para a 1ª fase de execução, não é possível gerar o PA e PL.
Planos Arquivos do Loteamento (PA): 25180 - 24108
Planos de Alvará Arquivos (PA): --

3 - Zoneamento

Resolução: Resolução do Conselho Deliberativo - Plano Diretor 2012/2016
Zona: Zona Residencial 1 - Residência de Alto Padrão (ZAR-1)
Subzona: Subzona: Subzona
Código de Zona: --
Zona Ambiental: --
Área de Proteção Ambiental (APA): --
Distrito: Distrito: --
Outras Características Legais: --
Atenção: quando se tratar de área de zona, observar artigos 118 e 121 do Regulamento do Zoneamento (RZ) Decreto 333/1978 e legislação específica no caso de Projeto de Reestruturação Urbana (PRU).

4 - Área de Especial Interesse Social (AEIS)

Não há

5 - Gabarito de Altura

Edificação de até 3 andares: Gabarito 10m/10m Gabarito 10m/10m Área 1 - 1 para a cobertura e altura máxima 10m quando 1 < ou = 20% 2 para a cobertura e altura máxima 10m quando 1 < ou = 20%
Edificação de até 4 andares: Gabarito 10m/10m Gabarito 10m/10m Área 1 - 1 para a cobertura e altura máxima 10m quando 1 < ou = 20% 2 para a cobertura e altura máxima 10m quando 1 < ou = 20%
Atenção: Nos casos em que a edificação estiver localizada em zona determinada pelo Decreto 333/1978, consultar os artigos 85 e 87 desse Decreto.

6 - Índice de Aproveitamento de Terreno

Índice: 1,1 - Lei Complementar 111/2001
Atenção: Os índices de aproveitamento de terreno são os índices de aproveitamento de terreno definidos no Artigo 111 da Lei Complementar 111/2001 (Plano Diretor) - Artigo 111.
Observar informações sobre aproveitamento de terreno da Unidade SMUIH indicada no Item 1 - Localização.

7 - Áreas Protegidas

Área de Proteção Ambiental: Reserva (RPA) - Área AB - Plano Diretor 2012/2016
Área de Proteção Ambiental (APA) - Plano Diretor 2012/2016
Zona de Proteção Paisagística e Ambiental 1 - Decreto 3333/2017
Observação: UNICED

8 - Bens Tombados / Desapropriações / Suscetibilidade

Bens Tombados: --
No Logradouro: --
Observações: --
Suscetibilidade: Não - Decreto 3333/2017
Atenção: Consultar a Fundação Instituto de Estudos de História da Universidade do Rio de Janeiro (FIEH-URJ).

9 - Observações

Observar artigos 87 e 88 do Artigo 85 do Regulamento do Zoneamento e Resolução do Decreto 3333/1978 para informações sobre o RZ.
Observar Decreto 3333/1978 para informações sobre o RZ.
Observar Lei 1.078/1977 para informações sobre o RZ.
Observar Lei 136/2012 que estabelece normas de incentivo à produção de unidades residenciais no Estado do Rio de Janeiro.

http://mapas.nj.gov/nrapp2/3/3.php?id=97556&x=650791.611456&y=7459266.738107&extent=680737.621549;7459063.8+681306.308451 1/2

13/05/2018

SMUIH - Informações Detalhadas

Consultar CIPAR Decreto 10082/1991

Consultar CIPAR e SNAI Decreto 3333/1978

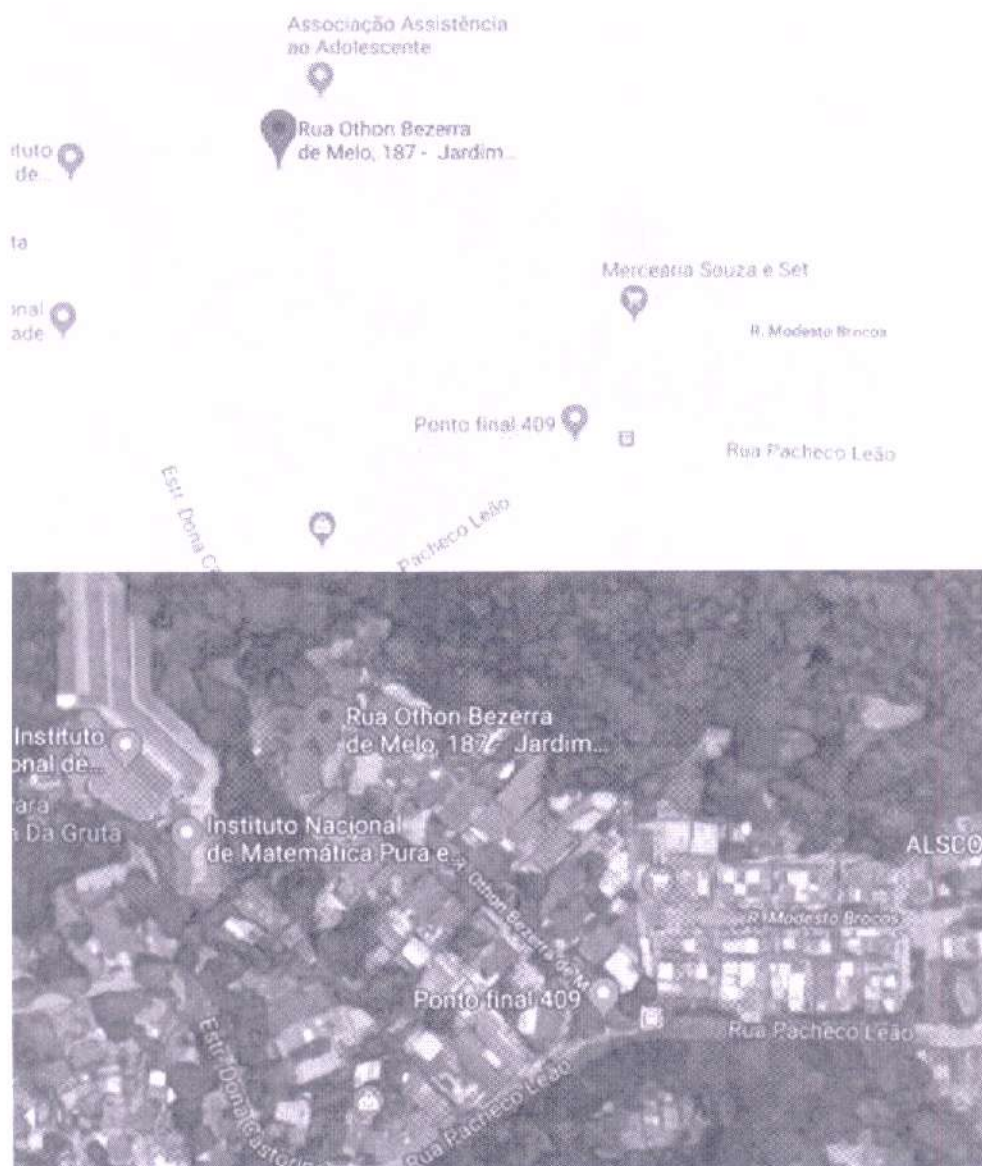
Observar Lei Complementar 111/2001 que trata da legislação relativa à construção de empreendimentos residenciais e de serviços, bem como a produção de habitação de interesse social, à construção de empreendimentos públicos e à reestruturação de áreas de qualificação urbana, e de outras providências.

10 - Dados Informados pelo Técnico da Unidade SMUIH Indicado no Item 1 - Localização



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

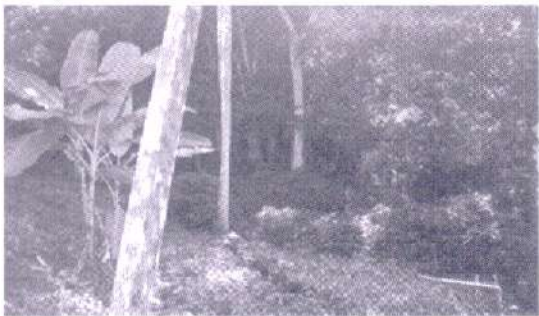


4



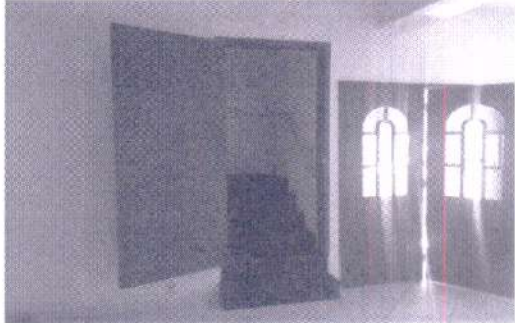
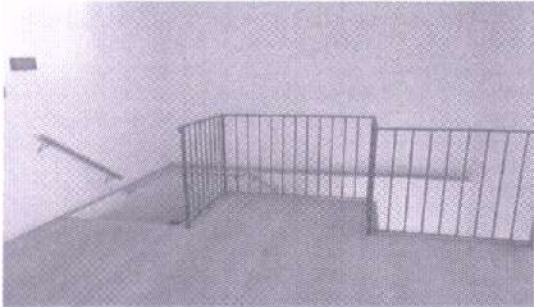
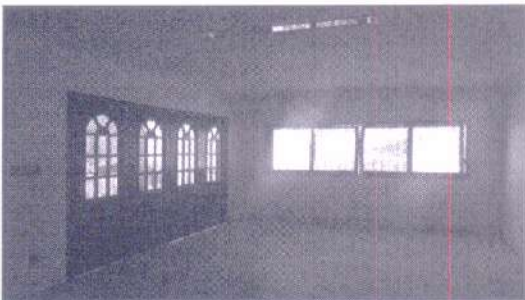
Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL

	
Rua Othon Bezerra de Mello	Rua Othon Bezerra de Mello
	
Vista frontal do avaliando	Área externa do avaliando
	
Área externa do avaliando	1º pavimento (casa 1)



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

	
1º pavimento (casa 1)	1º pavimento (casa 1)
	
2º pavimento (casa 1)	2º pavimento (casa 1)
	
Vista da casa 2	Vista da casa 2 (deslizamento de terra)

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

7. Diagnóstico do Mercado

Jardim Botânico é um bairro nobre da Zona Sul do Rio de Janeiro, possui uma área de grande apelo residencial de alto padrão e valor. Esta é a região onde se localiza o avaliando. Possui facilidade de acesso e uma intensa e diversificadas atividades de lazer.

De acordo com o índice FipeZape, que monitora imóveis residenciais para venda nas 20 cidades brasileira, nos últimos 12 meses a queda nominal de 0,38%, embora sinalize que está próximo da estabilidade em julho com menos 0,07%. No Rio de Janeiro considerando os últimos 12 meses, o preço de venda residencial acumula recuo de 4,75% e em julho com recuo de 0,46%, fato que deve estar ligado a vários fatores (Anexo II).

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

8. Metodologias empregadas

Método evolutivo

O método evolutivo determina o VI (valor do imóvel) através da conjugação de métodos, ou seja, o valor do bem é determinado pelo somatório entre o terreno e as benfeitorias devidamente depreciadas:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel avaliando;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedificação da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Para aplicação do método evolutivo a ABNT - NBR 14653-2 exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo de custo ou pelo método da quantificação de custo;

lu



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.1 Terreno

Método comparativo direto de dados do mercado.

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

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

Variável numérica dependente:

V_u ou valor unitário refere-se ao valor por m^2 das ofertas de mercado. Nessa variável foi utilizado o fator de homogeneização (V_u ajustado), através do débito de 10% nos valores anunciados, débito este compatível com o indicado pelo IBAPE (INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE ENGENHARIA).

Variáveis numéricas independentes:

Área que informa a área construída total de cada elemento amostral e comparada com o avaliando.

V_o ou Valor Unitário Padrão Territorial – para os imóveis com tipologia “terreno” para cada imóvel foi coletado da planta de valores da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, representa a maior ou menor valorização do avaliando em relação à localização dos elementos da amostra.

Handwritten signature



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

8.1.1 Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

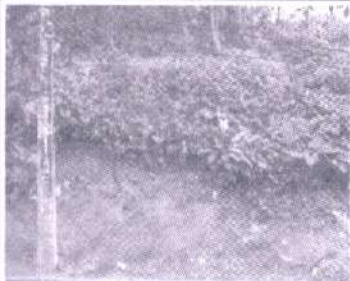
Data da pesquisa: 13/08/2018 a 17/08/2018.

AMOSTRA DE TERRENO

ELEMENTO 1		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Fernando Magalhães, próximo ao 288
	Área(m²):	350,00
	Valor de Venda:	R\$ 3.500.000,00
	Vu:	R\$ 10.000,00
	Telefone:	(21) 97066-0225
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botanico-zona-sul-rio-de-janeiro-350m2-venda-R\$3500000-id-87241416/?__vt=ranking:candidate
	Código:	DI1696
ELEMENTO 2		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua São Leobaldo, próximo ao 189
	Área(m²):	450,00
	Valor de Venda:	R\$ 400.000,00
	Vu:	R\$ 888,89
	Telefone:	(021) 3559-6700
	Contato:	Nova Época Imóveis
	Link:	http://www.novaepoca.com.br/prontos/terreno-sao-conrado-0-quartos/20926/
	Código:	IPOTR20926
ELEMENTO 3		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua São Leobaldo, próximo ao 177
	Área(m²):	450,00
	Valor de Venda:	R\$ 800.000,00
	Vu:	R\$ 1.777,78
	Telefone:	(21) 2112-1100
	Contato:	Imóvel Web
	Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-conrado-2938236061.html
	Código:	817944



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 4		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Santa Gláfrica, 330
	Área(m²):	458,00
	Valor de Venda:	R\$ 750.000,00
	Vu:	1.637,55
	Telefone:	(021) 2494-4646 ou (021) 99946-3606
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-458m2-venda-R\$750000-id-66715453/?vt=ranking:candidate
	Código:	6268
ELEMENTO 5		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Santa Gláfrica, 50
	Área(m²):	510,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.039.000,00
	Vu:	R\$ 2.037,25
	Telefone:	(21) 2197-2424 ou (21) 96438-4379
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-510m2-venda-R\$1039000-id-1039627580/?vt=be:b
	Código:	801240
ELEMENTO 6		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua João Borges, lote 0007
	Área(m²):	935,00
	Valor de Venda:	R\$ 2.500.000,00
	Vu:	R\$ 2.673,80
	Telefone:	(21) 2303-1908
	Contato:	Zap Imóveis
	Link:	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+gavea+zona-sul+rio-de-janeiro+rj+935m2/ID-16001830/?paginaoferta=2
	Código:	IM014541246
ELEMENTO 7		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Estrada do Joá, próximo ao 376
	Área(m²):	970,00
	Valor de Venda:	R\$ 6.900.000,00
	Vu:	R\$ 7.113,40
	Telefone:	(021) 3500-7965 ou (021) 99389-5901
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/Imovel/lote-terreno-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-970m2-venda-R\$6900000-id-56085317/?vt=ranking:candidate
	Código:	TE0012



Governo do Estado do Rio de Janeiro
 Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
 Rioprevidência

ELEMENTO 8		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Estrada da Canoa, 335
	Área(m²):	1200,00
	Valor de Venda:	R\$ 249.000,00
	Vu:	R\$ 207,50
	Telefone:	(021) 96472-6248 ou (021) 96472-6248
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-1200m2-venda-R\$249000-id-1039569756/?vt=ranking:candidate
	Código:	RH 98
ELEMENTO 9		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua Elvira Niemeyer, lote 8
	Área(m²):	1.280,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.500.000,00
	Vu:	R\$ 1.171,88
	Telefone:	(21) 98750-2305
	Contato:	Zap Imóveis
	Link:	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+sao-conrado+zona-sul+rio-de-janeiro+rj/ID-18690161/?paginaoferta=11
	Código:	IM117060132
ELEMENTO 10		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Estrada da Canoa, 24
	Área(m²):	1300,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.649.996,00
	Vu:	R\$ 1.269,23
	Telefone:	(021) 2025-1600 ou (021) 2025-2500
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-conrado-zona-sul-rio-de-janeiro-1300m2-venda-R\$1649999-id-1039498862/
	Código:	VT0003
ELEMENTO 11		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Rua Sara Viléla,
	Área(m²):	1340,00
	Valor de Venda:	R\$ 5.000.000,00
	Vu:	R\$ 3.731,34
	Telefone:	(21) 96490-8880
	Contato:	Viva Real
	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-botanico-zona-sul-rio-de-janeiro-1340m2-venda-R\$5000000-id-66415615/?vt=ranking:candidate
	Código:	JB 2

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ELEMENTO 12		
FOTO	DADOS	
	Localização:	Estrada da Canoa, próximo ao 1700
	Área(m²):	1510,00
	Valor de Venda:	R\$ 900.000,00
	Vu:	R\$ 596,03
	Telefone:	(21) 97229-6319
	Contato:	OLX
	Link:	https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/terrenos/troco-ou-vendo-excelente-terreno-sao-conrado-estrada-das-canoas-1-510-m2-438761359
	Código:	438761359
ELEMENTO 13		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua Iposeira
	Área(m²):	2.000,00
	Valor de Venda:	R\$ 4.500.000,00
	Vu:	R\$ 2.250,00
	Telefone:	(21) 2431-1766 ou (21) 3325-1701
	Contato:	Special Places Imobiliária
	Link:	http://www.specialplaces.com.br/imovel/terreno-a-venda-sao-conrado-iposeira-sao-conrado-rio-de-janeiro-rj/BAT1164#/?list_id=&posicao=4
	Código:	BAT1164
ELEMENTO 14		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Rua Gabriel Garcia Moreno,
	Área(m²):	2500,00
	Valor de Venda:	R\$800.000,00
	Vu:	R\$ 320,00
	Telefone:	(21) 2533-4411
	Contato:	Zap Imóveis
	Link:	https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+terreno-padrao+sao-conrado+zona-sul+rio-de-janeiro+rj/ID-14922923/?paginaoferta=8
	Código:	IM113516410
ELEMENTO 15		
FOTOS	DADOS	
	Localização:	Estrada da Canoa, próximo ao 2540
	Área(m²):	2900,00
	Valor de Venda:	R\$ 1.300.000,00
	Vu:	R\$ 448,28
	Telefone:	(21) 2431-1766 ou (21) 3325-1701
	Contato:	Special Places Imobiliária
	Link:	http://www.specialplaces.com.br/imovel/terreno-a-venda-sao-conrado-canoas-sao-conrado-rio-de-janeiro-rj/BAT1138#/?list_id=&posicao=3
	Código:	BAT1138



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Modelo Estatístico – Venda de lojas:
Tratamento dos Dados:

Elemento	Localização	R\$	Área	VU	V0	Fo	Vu (ajustado)
1	R. Fernando Magalhães, próximo ao 288	R\$ 3.500.000,00	350,00	10000,00	94.524,81	0,9	R\$ 9.000,00
2	R. São Leobaldo, próximo ao 189	R\$ 400.000,00	450,00	888,89	21.059,96	0,9	R\$ 800,00
3	R. São Leobaldo, próximo ao 177	R\$ 800.000,00	450,00	1777,78	21.059,96	0,9	R\$ 1.600,00
4	R. Santa Gláucia, 330	R\$ 750.000,00	458,00	1637,55	20.308,26	0,9	R\$ 1.473,80
5	R. Santa Gláucia, 50	R\$ 1.039.000,00	510,00	2037,25	20.308,26	0,9	R\$ 1.833,53
6	R. João Borges, lote 7	R\$ 2.500.000,00	935,00	2673,80	54.502,82	0,9	R\$ 2.406,42
7	Estrada do Joá, próximo ao 376	R\$ 6.900.000,00	970,00	7113,40	23.060,00	0,9	R\$ 6.402,06
8	Estrada da Canoa, 335	R\$ 249.000,00	1200,00	207,50	15.787,17	0,9	R\$ 186,75
9	R. Elvira Niemeyer, lote 8	R\$ 1.500.000,00	1280,00	1171,88	20.308,26	0,9	R\$ 1.054,69
10	Estrada da Canoa, 24	R\$ 1.649.996,00	1.300,00	1269,23	20.308,26	0,9	R\$ 1.142,30
11	R. Sara Vitêla	R\$ 5.000.000,00	1340,00	3731,34	94.524,81	0,9	R\$ 3.358,21
12	Estrada da Canoa, próximo ao 1700	R\$ 900.000,00	1510,00	596,03	17.095,33	0,9	R\$ 536,42
13	Rua Iposeira	R\$ 4.500.000,00	2000,00	2250,00	42.985,52	0,9	R\$ 2.025,00
14	R. Gabriel Garcia Moreno	R\$ 800.000,00	2500,00	320,00	42.985,52	0,9	R\$ 288,00
15	Estrada da Canoa, próximo ao 2540	R\$ 1.300.000,00	2900,00	448,28	17.095,33	0,9	R\$ 403,45
Avaliando	R. Othon Bezerra de Melo, n°187		2434	-	45984,64	-	-



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

8.1.2 Número de Dados de mercado:

Para se alcançar o valor de mercado da unidade terreno com tratamento por regressão linear, contando com 15 elementos pesquisados e 12 efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2.

8.1.3 Modelo de inferência estatística - Infer 32

Data de realização: 17/Ago/2018

Eng^a. Responsável: Lígia Ribeiro Passos

Amostra

Nº Am.	Vu (ajustado)	Área	Vo
1	9.000,00	350,00	94.524,81
2	800,00	450,00	21.059,96
3	1.600,00	450,00	21.059,96
4	1.473,80	458,00	20.308,26
5	1.833,53	510,00	20.308,26
6	2.406,42	935,00	54.502,82
«7»	6.402,04	970,00	23.060,00
8	186,75	1.200,00	15.787,17
9	1.054,69	1.280,00	20.308,26
10	1.142,30	1.300,00	20.308,26
«11»	3.358,21	1.340,00	94.524,81
12	536,42	1.510,00	17.095,33
13	2.025,00	2.000,00	42.985,52
«14»	288,00	2.500,00	42.985,52
15	403,45	2.900,00	17.095,33

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Vu (ajustado)

Variáveis Independentes:

- Área
- Vo

Handwritten signature



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 9
Desvio padrão da regressão : 436,5408

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vu (ajustado)	1871,86	2344,8501	125,27%
1/Área ^{1/2}	0,0352	0,0117	33,37%
Vo ²	1,4269x10 ⁹	2,5035x10 ⁹	175,44%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 12.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = -500,81 + 33024 / [\text{Área}]^{1/2} + 8,4760 \times 10^{-7} \times [Vo]^2$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = -500,81 + 33024 / [\text{Área}]^{1/2} + 8,4760 \times 10^{-7} \times [Vo]^2$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 33024,1128	12330,5545	15970,6000	50077,6256
Vo	b2 = 8,4759x10 ⁻⁷	5,7883x10 ⁻⁸	7,6754x10 ⁻⁷	9,2765x10 ⁻⁷



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9857
Valor t calculado : 17,56
Valor t tabelado (t crítico) : 2,262 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9716
Coeficiente r^2 ajustado : 0,9653

Classificação : Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$5,8766 \times 10^7$	2	$2,9383 \times 10^7$	154,2
Residual	$1,7151 \times 10^6$	9	$1,9056 \times 10^5$	
Total	$6,0481 \times 10^7$	11	$5,4983 \times 10^6$	

F Calculado: 154,2

F Tabelado: 6,234 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $1,1 \times 10^{-5}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,3830

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	2,949	1,6%	Sim
Vo	b2	16,12	$6,0 \times 10^{-6}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

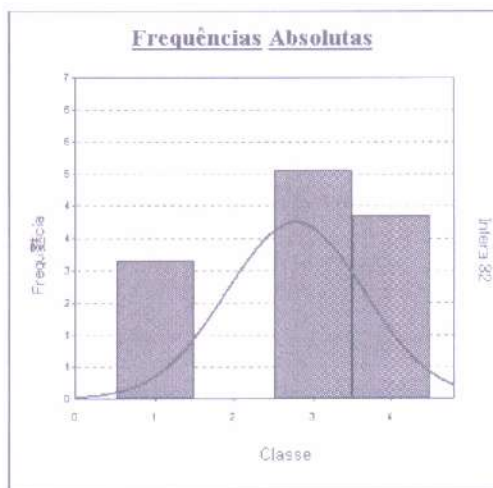
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

lu

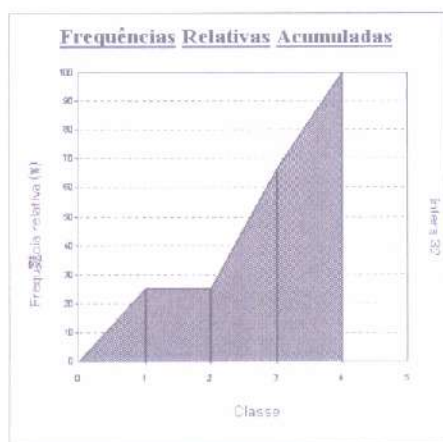


Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rio Previdência

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Vu (ajustado)	Erro/Desvio Padrão(*)
7	6402,0400	12,3511
11	3358,2100	-10,5748
14	288,0000	-3,2936



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

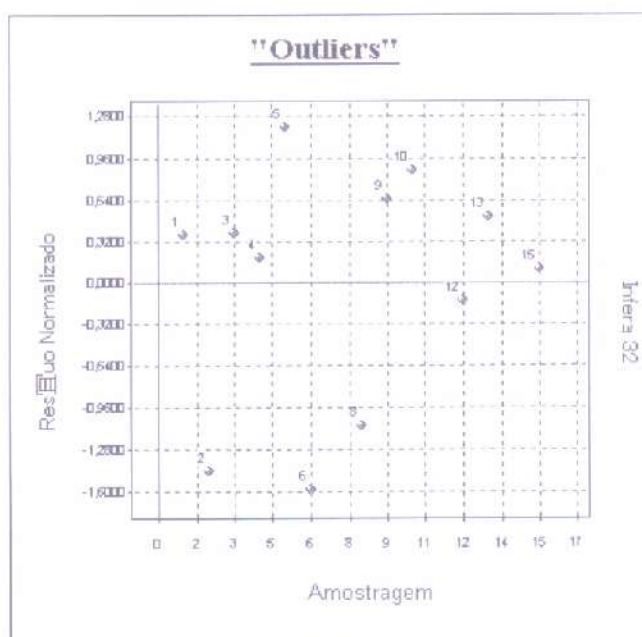
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	350,00	2.900,00	2.434,00
Vo	15.787,17	94.524,81	45.984,64

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



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 2.434,00
- Vo = 45.984,64

Estima-se Vu (ajustado) do Terreno = 1.960,89

O modelo utilizado foi:

$$[Vu \text{ (ajustado)}] = -500,81 + 33024 / [Área]^{1/2} + 8,4760 \times 10^{-7} \times [Vo]^2$$

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

Mínimo: 1.628,97

Máximo: 2.292,81

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II

Para uma Área de m² 2434, teremos:

valor obtido = 4.772.798,51

valor mínimo = 3.964.905,48

valor máximo = 5.580.691,53

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área	350,00	2.900,00	2.434,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Vo	15.787,17	94.524,81	45.984,64	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
Área	3.056,72	1.904,75	1.960,89	Dentro do intervalo	Aprovada
Vo	379,82	7.741,81	1.960,89	Dentro do intervalo	Aprovada

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

Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 %:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	1.705,89	2.215,88	509,99	26,01
Vo	1.905,84	2.015,93	110,09	5,61
Valor Estimado	1.628,97	2.292,81	663,84	33,85

Amplitude do intervalo de confiança: até 40,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau II:

O valor do terreno será: **R\$ 4.772.798,51 (Quatro milhões e setecentos e setenta e dois mil e setecentos e noventa e oito reais e cinquenta e um centavos)**

8.1.4 Especificação da Avaliação

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

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

Grau de Precisão: $(2.292,81 - 1.628,97) / 1.960,89 = 0,33853$

Grau de Precisão: 34% - **Grau II**

u



Governo do Estado do Rio de Janeiro
 Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
 Rioprevidência

Grau de Fundamentação:

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

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

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

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

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

Item	Descrição	Grau		
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 pontos)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, a somatório do valor das duas caudas, máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
	PONTUAÇÃO TOTAL		15	

Grau de Fundamentação: **Grau II**

8.2 Valor do custo de reedição da benfeitoria existente – Método de Custo

O método de custo foi utilizado para determinar o valor de reedição das benfeitorias e posterior depreciação, como recomenda a NBR:

Neste laudo a área total adotada será de 309,91, não foi considerada a benfeitoria da casa 2 com área estimada em 60m², devido à construção apresentar risco de desabamento. É possível visualizar camadas de erosão do solo de cor avermelhada, compatível com argila de pouco coesão. Confirmado os dados do relatório de vistoria realizado em 26 de julho de 2017, pela Geo-Rio e Coordenador de engenharia da Rioprevidência (Anexo III).

Estimativa do custo de construção:

$$C = \{CUB + OE + OI + (OFe - OFd)\} * (1+A) * (1+F) * (1+L).$$

Para CUB (custo unitário da construção no Rio de Janeiro): R1-A de julho de 2018:

lu



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

OE: elevadores = 0,00;

OI: instalações especiais = 0,00;

OFe: fundações especiais = 0,00;

OFd: fundação direta = contida no CUB;

A: custo da administração da obra: BDI calculado;

F: Custo Financeiro da Construção: BDI calculado;

L: lucro do incorporador: BDI calculado.

Quadro com demonstrativo de cálculo da nova edificação:

CUSTO DA BEMFEITORIAS NOVA	
VALOR UNITÁRIO CUB SINDUSCON-RJ (R1-A) Julho 2018	2.183,86
ÁREA CONSTRUÍDA EM M²	309,91
CUB X ÁREA	676.800,05
FUNDAÇÕES ESPECIAIS - 10% X R1-A	67.680,01
TRIBUTOS (COFINS 3%;PIS 0,65%;I.R. 1,2%;CONT. SOCIAL 1,08%) X R1-A	40.134,24
PROJETOS ARQUIT., ESTRUT., INSTAL., ESPECIAIS - 5% X R1-A	33.840,00
FUNDAÇÃO + TRIBUTOS + PROJETO	141.654,25
(CUB X ÁREA) + (FUNDAÇÃO + TRIBUTOS + PROJETO)	818.454,30
BENEFÍCIO E DESPESAS INDIRETAS = 0,253	207.068,94
TOTAL	RS1.025.523,24

Depreciação física:

O cálculo da depreciação física da edificação foi efetuado aplicando coeficiente de depreciação do Eng. Hélio de Caires – “Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações”.

$$VM = [(1-r) \cdot D(t) + r] \cdot VN$$

Onde: VM : valor de mercado;

r: valor das partes residuais – para edificações = 20%;

D(t): função depreciação em função do tempo idade aparente 15 anos vida útil 60 = 0.726;

VN : Valor de Novo da Edificação = 1.

A seguir quadro resumo do valor depreciação das edificações:

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

DEPRECIAÇÃO	
VALOR DE NOVO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.025.523,24
IDADE APARENTE / VIDA ÚTIL = D(t)	0,726
PARTES RESIDUAIS = 0,20 = r	0,200
VALOR DE MERCADO = [(1-r) . D(t) + r] X VN	800.728,55

8.3 Formação do valor final do avaliando

Aplicando o método evolutivo de acordo com a ABNT - NBR 14653-2:

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel avaliando;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Valor do fator de comercialização:

Após obter os valores do terreno e de edificação, foi efetuado, como orienta a norma, o fator de comercialização. Neste trabalho, aplicado o índice FIPE-ZAP do mercado imobiliário Rio de Janeiro, valor médio de valorização ou desvalorização, tomado desde dezembro de 2017 até julho de 2018, resultando no percentual de desvalorização de 2,46% (Anexo IV).

A seguir quadro resumo do valor depreciação das edificações:

VI = (VT + CB) . FC	
VT =	R\$ 4.772.798,51
CB =	R\$800.728,55
FC =	2,46%
Valor final	R\$ 5.436.418,29

9. Resultado da Avaliação

Valor de mercado para venda do avaliando:

V_F = R\$5.436.000,00 (Cinco milhões e quatrocentos e trinta e seis mil reais)

* Neste caso o arredondamento foi de 0,0000769426%. Conforme NBR 14.653-1 item 7.7.1

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

10. Ressalvas e Fatores Limitantes

Não foram observados fatores limitantes no desenvolvimento deste trabalho.

11. Profissionais Responsáveis

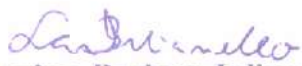
Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 44 (quarenta e quatro) folhas impressas, sendo a folha resumo e a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

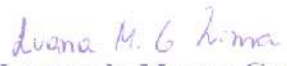

Ligia Ribeiro Passos

Engenheira – CREA-RJ – 2017122939
Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2018.

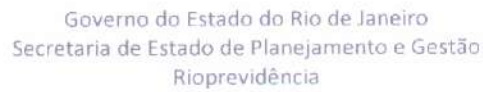
Visto da Gerência de controle e Registro do Rioprevidência (CGE)

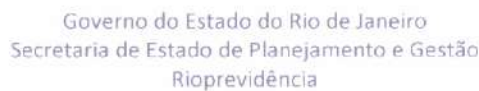

Leonardo Monteiro Magalhães
Matrícula - 10059-4
Gerente
Rioprevidência

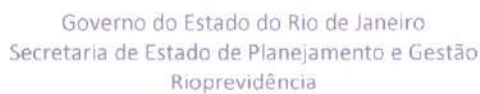

Larissa Barbosa Iulianello
Estagiário – CPF: 139.717.337-86

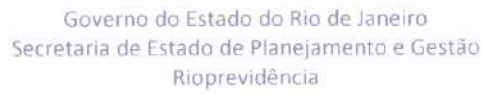

Luana de Moura Gonçalves Lima
Estagiária – CPF: 153.993.007-61

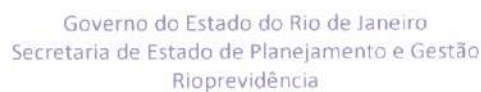
*Nota: Este laudo contou com a colaboração das estagiárias de Engenharia Civil da GCR/CEN-Rioprevidência

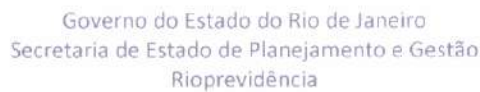
[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]



Amostra 14

[illegible]



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ANEXO II

PRINCIPAIS RESULTADOS

Variação do preço de venda residencial no mês, no ano e nos últimos 12 meses (%)

fipe ZAP

Região	Variação Mensal		Variação em 2018 (acumulada no ano)	Variação Anual (últimos 12 meses)
	Junho	Julho		
IPCA (IBGE)*	+0,30%	+1,26%	+2,01%	+4,45%
Índice FipeZap Ampliado (Venda, 20 cidades)	-0,07%	-0,06%	-0,23%	-0,38%
São Paulo	+0,20%	+0,21%	+1,32%	+7,18%
Rio de Janeiro	+0,36%	0,47%	+2,40%	+8,57%
Belo Horizonte	+0,37%	+0,00%	+0,68%	+0,81%
Distrito Federal	+0,40%	+0,37%	+0,81%	+0,00%
Salvador	+0,33%	+0,55%	+0,85%	+3,72%
Fortaleza	+0,00%	+0,29%	+0,85%	+0,00%
Recife	+0,07%	+0,16%	+0,51%	+3,66%
Porto Alegre	+0,19%	+0,40%	+0,11%	+0,00%
Curitiba	+0,44%	+0,07%	+0,04%	+3,79%
Florianópolis	+0,31%	+0,03%	+0,58%	+0,37%
Vitória	+0,26%	+0,09%	+0,98%	+0,89%
Vila Velha	+0,09%	+0,15%	+0,40%	+0,30%
Santo André	+0,00%	+0,38%	+0,07%	+0,00%
São Bernardo do Campo	+0,02%	+0,33%	+0,17%	+0,00%
São Caetano do Sul	+0,03%	+0,00%	+0,49%	+0,00%
Niterói	+0,57%	+0,56%	+0,57%	+0,00%
Campanas	+0,19%	+0,46%	+0,09%	+0,00%
Santos	+0,00%	+0,05%	+0,73%	+0,00%
Goiania	+0,40%	+0,31%	+1,06%	+1,53%
Contagem	+0,12%	+0,07%	+0,25%	+0,00%

Fonte: FipeZap. Nota: (*) Informação do Boletim Focus do Banco Central

ÍNDICE FIPEZAP – VENDA RESIDENCIAL

JULHO/2018

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ANEXO III



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

GCR / CEN – RELATÓRIO DE VISTORIA

Rio de Janeiro, 26 de Julho de 2017.

ENDEREÇO:

Rua Otton Bezeira de Melo, 187, Horto Florestal – Rio de Janeiro/RJ

OBJETIVO DA VISTORIA:

Verificar as condições do imóvel em tela, com alto risco de desabamento, em decorrência do deslizamento da terra devido as fortes chuvas em estado do Rio de Janeiro no mês de junho de 2017.

CONSTATAÇÕES:

Fomos até o imóvel citado acompanhados do engenheiro Ronaldo B. Sade e a estagiária Ana Patrícia do setor de Coordenação de Licenciamento e Fiscalização da Geo-Rio, e constatamos que ocorre sério risco de desabamento. O engenheiro da Geo-Rio mencionou uma possível interdição da local, tendo em vista a possibilidade de desabamento do imóvel. Foi dado o prazo de 30 dias para a apresentação do laudo ao Rioprevidência e à Defesa Civil.

Fls. 08

Trabalho Financeiro e Previdenciário Social do Estado do Rio de Janeiro – Rioprevidência
Setor Administrativo e Regulação Gerencial – DGE – Centro – Rio de Janeiro – RJ – CEP: 20031-901
Telefone: (21) 250-1515

[Assinatura]



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

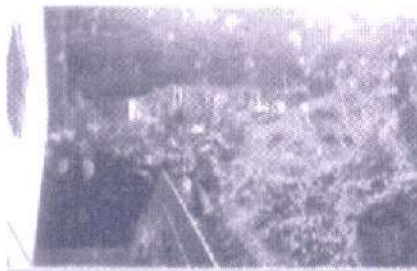


Foto 1 - Vista da área, antes do deslizamento



Foto 2 - Vista da área, antes do deslizamento



Foto 3 - Vista da área, antes do deslizamento



Foto 4 - Vista da área, após o deslizamento

Estado do Rio de Janeiro, Prefeitura Municipal do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, 2019.
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, Rio de Janeiro, RJ, 2019.
Autor: 2019/00000000

Foto 2019

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



Foto 5 - Vista da área após o deslizamento



Foto 6 - Vista da área após o deslizamento



Foto 7 - Detalhe do deslizamento



Foto 8 - Detalhe do deslizamento

Foto 5, 6, 7, 8

Foto 5, 6, 7, 8 - Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - Rio de Janeiro
Coordenadoria de Planejamento e Gestão - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20030-900
Telefone: (21) 2597-7777

4



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



Foto 9 – Presença de água no terreno



Foto 10 – Presença de água no terreno



Foto 11 – Muro de contenção existente nos fundos do terreno



Foto 12 – Muro de contenção existente nos fundos do terreno

Fls. 002 de 01

Estado do Rio de Janeiro, Prefeitura da Secretaria de Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, RJ, 14 de maio de 2018.
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, Rioprevidência, Rio de Janeiro, RJ, 14 de maio de 2018.
Eduardo de Almeida

41



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

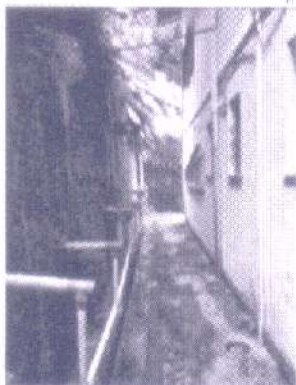


Foto 13 - Muro de contenção existente nos fundos do terreno



Foto 14 - Muro de contenção existente nos fundos do terreno

Conclusão:

Diante do exposto, ficamos no aguardo da laudo por parte do Geo-Rio - Setor de Coordenação de Licenciamento e Fiscalização.

Vistoriado por:

Jorge Ribeira Cruz
Matrícula: 10.104-8

Elayne Ferreira dos S. Camargo
Matrícula: 415.324-7

Jairo Monteiro de Freitas
COORDENAÇÃO DE ENGENHARIA

Carimbo e Assinatura

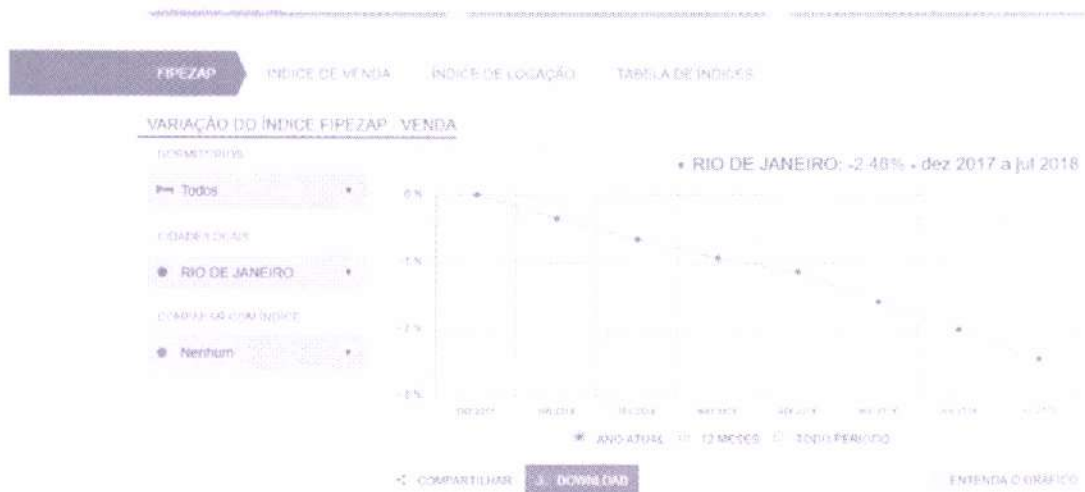
Flavio Roberto de Aguiar e Silva - N° 10.104-8 (R) - Engenheiro de Edificação - R. 10.104-8
Soc. Minicampus - Rua do Pastoreio, 100 - 1º andar - Rio de Janeiro, RJ - CEP: 20090-000
Telefone: (21) 2507-5050

li



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão
Rioprevidência

ANEXO IV



di