




INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	
SR Sudeste III / DIROFL/ INSS	
PROPIETÁRIO:	
INSS - Instituto Nacional do Seguro Social.	
DOCUMENTAÇÃO:	
Não foi informado aos avaliadores o processo SEI referente à alienação pretendida. RGI nº 200.142, ficha 01	
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:	
ENDEREÇO: Rua das Laranjeiras, nº 90/92, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ	
COORDENADAS: 22°55'55.4"S 43°10'55.5"W	
ÁREA (m²): 626,00 m²	
TIPO: Imóvel comercial (boxes), com frente para Rua das Laranjeiras, esquina com a Rua Gago Coutinho, possuindo área coberta de 426 m² e área descoberta de 200 m².	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	
Determinação do valor de venda de imóvel situado na Rua das Laranjeiras, nº 90/92, esquina com a Rua Gago Coutinho, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, denominado "Mercadinho São José".	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:	
Alienação.	
MEDOTOLOGIA UTILIZADA:	
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento de dados por regressão linear, utilizando o programa SISDEA 1.60.2.0.	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO (NBR 14.653-2 DA ABNT):	
Grau III de Fundamentação / Grau III de Precisão	
VALOR DA AVALIAÇÃO:	
R\$ 2.056.000,00 (Dois milhões e cinquenta e seis mil reais)	
LOCAL E DATA:	
Rio de Janeiro, 2 de março de 2023.	
AUTORES DO LAUDO:	
Assinado de forma digital por HEITOR OLIVEIRA DE ARAUJO LAPA:09851359645 'Dados: 2023.03.02 15:33:53 -03'00'	Assinado de forma digital por ORLANDO MAXWELL MENDES:09878774619 'Dados: 2023.03.02 15:38:39 -03'00'
HEITOR OLIVEIRA DE ARAÚJO LAPA Engenheiro Civil CREA-MG 1412402271	ORLANDO MAXWELL MENDES Engenheiro Civil CREA-MG 147049



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

1. SOLICITANTE

Superintendência Regional Sudeste III e Diretoria de Orçamento, Finanças e Logística do Instituto Nacional do Seguro Social.

2. PROPRIETÁRIO

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de venda de imóvel situado na Rua das Laranjeiras, nº 90/92, esquina com a Rua Gago Coutinho, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, conhecido como Mercadinho São José, de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.

4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi solicitada pela Diretoria de Orçamento, Finanças e Logística em conjunto a Superintendência Regional Sudeste III, com vista a subsidiar futuro processo de Alienação.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente estudo se baseou nos preceitos da ABNT NBR 14653-1:2019 (Avaliação de bens, Parte 1: Procedimentos Gerais), ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis Urbanos) e demais norma relacionadas ao tema em vigor até a atual data.

A pesquisa de mercado consistiu na consulta de sites especializados em negócios imobiliários, informações obtidas por meio dos agentes do mercado imobiliário local, bem como vistorias pontuais feitas nos imóveis constituintes da amostra.

Considerou-se como idôneas todas as informações veiculadas por terceiros, seja nas pesquisas feitas em portais especializados, seja nas informações prestadas verbalmente e/ou por escrito.

Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos e Leis Federais, Estaduais e Municipais, bem como os regulamentos e restrições provenientes de Lei de Zoneamento Urbano, Posturas Municipais e Leis de Uso e Ocupação de Solo, aplicáveis sobre o imóvel, foram cumpridos.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

No dia 14/02/2023 foi realizada vistoria no imóvel situado na Rua das Laranjeiras, nº 90/92, esquina com a Rua Gago Coutinho, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, conhecido como Mercadinho São José, de propriedade do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS.

O imóvel encontra-se lavrado no Registro de Imóveis do 9º Ofício da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro sob a Matrícula nº 200.142, ficha 01.

O Mercadinho São José foi inaugurado em 31 de maio de 1944. Outrora senzala e celeiro de uma fazenda localizada no Parque Guinle, na época do império, o local teve suas baias adaptadas para boxes em 1942, quando Getúlio Vargas decidiu transformá-lo em um mercado hortifrutigranjeiros para abastecer a população com produtos mais baratos durante a guerra. Tendo sido abandonado na década de 1960, foi revitalizado e transformado em centro cultural no ano de 1988.

O imóvel é tombado pela Lei nº 2.263, de 16 de dezembro de 1994, da Câmara Municipal do Rio de Janeiro:

Art. 1º - Fica tombado por seu valor histórico e cultural o Mercado São José, localizado na Rua das Laranjeiras, nº 90, no bairro de Laranjeiras - IV Região Administrativa.

Parágrafo único - As atividades artísticas e culturais, bem como as relativas ao comércio com suas divisões em boxe, serão mantidas no Mercado São José.

Trata-se de um imóvel antigo, de construção rústica e em mau estado de conservação. Possui vocação comercial, composto de baias (quiosques), com andar térreo e sobreloja, possuindo área descoberta interna de uso comum aos quiosques:

Quadro de Áreas (m ²)	
Área construída	426,00
Área descoberta	200,00
Área total	626,00

Observação importante: A avaliação realizada não inclui o imóvel contíguo ao Mercadinho São José, situado na Rua das Laranjeiras nº 86, também de propriedade do INSS e



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

lavrado no Registro de Imóveis do 9º Ofício da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro sob a Matrícula nº 200.141, ficha 01.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando encontra-se no bairro das Laranjeiras, na cidade do Rio de Janeiro, capital do Estado do Rio de Janeiro, localizado no sudeste do Brasil. A cidade tem uma projeção para população estimada em 6.775.561 habitantes para 2021, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). É o primeiro município mais populoso do estado e o 2º do Brasil. Em 2020, o salário médio mensal era de 4 salários-mínimos.

Laranjeiras é conhecido por elegantes edifícios antigos como o Palácio Guanabara, o capitólio do estado, e pelo Palácio Laranjeiras, a residência do governador pelo exuberante Parque Guinle. A área também tem praças charmosas como a Praça São Salvador, que é cercada por bares badalados e abriga um famoso mercado de artesanato aos domingos com choro ao vivo. Padarias da velha guarda e butiques de moda seguem as ruas arborizadas do bairro.

O bairro das Laranjeiras apresenta todos os equipamentos públicos urbanos e comunitários nos moldes do Decreto nº 7.341, de 22 de outubro de 2010, Art. 2º:

§ 1º Consideram-se equipamentos públicos urbanos as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento dos resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e congêneres.

§ 2º Consideram-se equipamentos públicos comunitários as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres.

O bem avaliando está bem servido de transporte público, sendo bem localizado: a 400 m da região comercial denominada Largo do Machado e de sua respectiva Estação de Metrô; a 100 m do Parque Eduardo Guinle e a 300 metros da Praça São Salvador. O acesso ao imóvel é feito por meio da Rua das Laranjeiras e pela Rua Gago Coutinho.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de venda do bem avaliando possui de média a alta liquidez, tendo em vista as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel: alta disponibilidade de transporte público, situado em região estratégica, próximo a regiões comerciais e parques recreativos.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

9. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS APLICADOS

Para a estimativa do valor de venda foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A amostra foi composta de dados que se assemelham ao imóvel avaliando, de modo a permitir o tratamento técnico dos atributos dos seus elementos comparáveis. Além disso, na coleta de dados, foram tomados os cuidados preconizados no item 6.4 da ABNT NBR-14.653-1:2019 para que fosse viável a aplicação da estatística inferencial, tornando a amostra final representativa do mercado imobiliário em estudo. Para o cálculo inferencial estatístico, com tratamento de dados por regressão linear, foi utilizado o programa de regressão múltipla – SisDEA, da Pelli Sistemas – versão 1.60.2.0.

10. ESTIMATIVA

No intuito de estimar o justo valor de mercado para venda do imóvel avaliando, seguiu-se o relatado no capítulo anterior. As variáveis do modelo foram construídas de forma que fossem relevantes ao explicar a variação do valor unitário de venda (R\$/m²) de imóveis semelhantes ao bem avaliando.

Os valores unitários encontrados para cada dado foram tratados aplicando-se um decréscimo de 10% do seu valor original, no intuito de corrigir a superestimativa dos dados de oferta, conforme orienta a amplamente consagrada “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo, de 2011:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Para a construção do modelo foram analisadas 5 variáveis sendo 4 efetivamente utilizadas. A tabela abaixo resume as variáveis analisadas no modelo em estudo:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)	Descrição	Observação																		
Área total	x	5,70	0,00	Area total do imóvel medida em m ² .	-																		
Estado de conservação	Ln (x)	-3,96	0,04	Variável qualitativa (Códigos Alocados) 1 – Ruim 2 – Regular 3 – Bom	-																		
Macrolocalização	1/x	4,55	0,01	Variável proxy que descreve a relação do bairro do elemento amostral com o bairro do imóvel avaliando considerando como parâmetro o valor médio de venda por m ² daquela região em relação ao do bairro do imóvel avaliando (Laranjeiras)	A relação proxy foi obtida através do estudo realizado pela empresa "Loft Analytics", divulgados em seu próprio site e pela Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, através da coleta de mais de 6 mil dados de ofertas/transações da própria empresa e de outras fontes.																		
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bairro</th> <th>Valor (R\$/m²)</th> <th>Relação Bairro/Laranjeira</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Botafogo</td> <td>R\$ 12.513</td> <td>1,199</td> </tr> <tr> <td>Flamengo</td> <td>R\$ 10.671</td> <td>1,022</td> </tr> <tr> <td>Laranjeiras</td> <td>R\$ 10.438</td> <td>1,000</td> </tr> <tr> <td>Catete</td> <td>R\$ 9.550</td> <td>0,915</td> </tr> <tr> <td>Centro</td> <td>R\$ 7.881</td> <td>0,755</td> </tr> </tbody> </table>	Bairro	Valor (R\$/m ²)	Relação Bairro/Laranjeira	Botafogo	R\$ 12.513	1,199	Flamengo	R\$ 10.671	1,022	Laranjeiras	R\$ 10.438	1,000	Catete	R\$ 9.550	0,915	Centro	R\$ 7.881	0,755	
Bairro	Valor (R\$/m ²)	Relação Bairro/Laranjeira																					
Botafogo	R\$ 12.513	1,199																					
Flamengo	R\$ 10.671	1,022																					
Laranjeiras	R\$ 10.438	1,000																					
Catete	R\$ 9.550	0,915																					
Centro	R\$ 7.881	0,755																					
Valor unitário	1/y	-2,03	5,13	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²).	Variável dependente.																		
Valor Total	-	-	-	Valor de venda do dado obtido no mercado.	Variável não utilizada no modelo.																		



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Obteve-se uma amostra com a coleta de 48 elementos amostrais com características semelhantes ou assemelhadas ao imóvel avaliando, sendo efetivamente utilizados 33 desses.

Por meio do software, encontrou-se uma série de equações que se adequavam às exigências normativas e parâmetros estatísticos. Foi selecionada a equação que representou o modelo mais próximo possível da realidade do mercado estudado:

Função estimativa (moda)

$$1/\text{Valor unitário} = -9,761968206E-05 + 1,574083627E-07 * \text{Area total} - 4,774682887E-05 * \ln(\text{Estado de conservação}) + 0,0002220207727 / \text{Macrolocalização}$$

No âmbito do modelo em estudo o bem avaliando possui os seguintes atributos:

Variável	Atributo considerado referente ao bem avaliando	Observação
Área total	486 m ²	<p>O imóvel avaliando possui uma área total de 626 m², sendo 426 m² de área construída e 200 m² de área descoberta. Considerando que os imóveis constituintes da amostra não possuem área descoberta e que, ao mesmo tempo, esta área do imóvel avaliando possui atratividade comercial (ainda que, logicamente, menor do que a área construída) foi utilizado o conceito de Área Equivalente definido no item 8.3.1.1.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011 e desenvolvido pela ABNT NBR 12721:2006 (Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios).</p> <p>Na ocasião considerou-se um coeficiente de correlação entre a área descoberta e a área construída na ordem de 0,3, conforme referenciais estipulados pela ABNT NBR 12.721:2006.</p> <p>Assim, obteve-se o valor da área equivalente da seguinte forma:</p> $S_{\text{Total}} = S_{\text{Equivalente}} = S_{\text{Área Construída}} + 0,3 \times S_{\text{Área Descoberta}}$ $S_{\text{Equivalente}} = 426 + 0,3 \times 200 = 486 \text{ m}^2$
Estado de Conservação	1	<p>Estado de conservação ruim.</p> <p>Observar a consideração realizada para utilização do campo de arbítrio.</p>
Macrolocalização	1	Bairro das Laranjeiras = 1 na relação estabelecida na Tabela Proxy.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Dessa forma, obteve-se os seguintes valores unitários de referência:

	Valor Unitário	Valor Global (Valor Unitário x S Equivalente)
Valor mínimo (Campo de Arbítrio de -15%)	R\$ 4.230,93 / m ²	R\$ 2.056.231,98
Valor médio	R\$ 4.977,56 / m ²	R\$ 2.419.094,16
Valor máximo (Campo de Arbítrio de +15%)	R\$ 5.724,20 / m ²	R\$ 2.781.961,20

Em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1:2011, o valor de mercado pode ser definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Conforme preconiza a NBR 14.653-2:2011, o campo de arbítrio poderá ser aplicado exclusivamente pelo avaliador quando da fixação do valor, desde que a influência das características que justificaram a sua utilização não tenha sido contemplada nas variáveis utilizadas no modelo.

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

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

Nessa esteira, utilizou-se o campo de arbítrio pela necessidade de se considerar dois aspectos (variáveis) relevantes não contemplados no modelo estatísticos, a saber:

- a) **O estado de conservação do imóvel avaliando está aquém do valor mínimo expressado na variável “Estado de Conservação Ruim” (Código Alocado =1) utilizada no modelo.** Conforme verificado na vistoria realizada no imóvel avaliando no dia 14/02/23, verificou-se que o mesmo se encontrava em péssimo estado de conservação e elevado grau de deterioração, vide relatório fotográfico. Como a amostra não possui dados ofertados com estado de conservação semelhante ao do avaliando, optou-se por depreciar o valor unitário médio do mesmo utilizando o campo de arbítrio.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

b) **Trata-se de um imóvel tombado pelo patrimônio público que necessita de reparos importantes e restauração específica.** Conforme já abordado na alínea anterior, o imóvel avaliando necessita de reparos importantes. Isto inclui estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras, substituição das instalações hidráulicas e elétricas, substituição/restauração dos revestimentos de pisos e paredes, substituição da impermeabilização e substituição/restauração do telhado. Todavia, trata-se de um imóvel tombado. Nestes casos a reforma torna-se complexa, pois é necessário observar, entre outros aspectos, os critérios de manutenção, restauração e reparos do Órgão responsável pelo tombamento do imóvel, respeitando-se as técnicas e elementos construtivos originais do mesmo no momento do tombamento, tais como os acabamentos originais. Em muitos casos, é necessária a contratação de empresas especializadas para execução de tais serviços, inclusive com a presença de historiadores e arquitetos especializados em restauração de imóveis, dentre outros profissionais altamente capacitados. Para caso concreto, verifica-se, entre outros, os seguintes pontos passíveis de restauração: reabertura dos vãos da fachada, recuperação da fachada original; restauração do painel original em azulejos com a imagem de São José da fachada da Rua das Laranjeiras; restauração das três esquadrias em madeira de acesso ao interior do mercado; restauração da cobertura original feita em telhas cerâmicas nos moldes e técnicas da época, restauração dos azulejos existentes nos pilares da área interna do mercado e restauração da fonte localizada no centro do pátio interno da edificação. Devido a isso, constata-se que a recuperação do imóvel avaliando, respeitando-se a preservação e restauração das características históricas e culturais tombadas pelo Poder Público, envolvem custos superiores àqueles relacionados a uma simples reforma de um imóvel convencional.

Deste modo, considerando as motivações expostas acima (alíneas a e b), foi utilizado o valor mínimo do campo de arbítrio, que corresponde a uma minoração de 15% sobre o valor médio da estimativa de tendência central da equação de regressão referente ao imóvel avaliando.

Sendo assim, o valor final considerado foi de R\$ 2.056.231,98. Após a realização do devido arredondamento de que trata o item 6.8.1 da ABNT NBR 14653-1:2019 obteve-se o valor final de **R\$ 2.056.000,00 (Dois milhões e cinquenta e seis mil reais).**



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O modelo de regressão linear adotado apresenta Grau de Fundamentação III conforme demonstrado abaixo:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2:2011

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		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	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	II
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, 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 imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à 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	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Os valores da Moda para o *Valor Unitário* em reais (R\$) com um nível de confiança de 80% são:

- Mínimo (7,09%) = R\$ 4.624,52 / m²
- Médio = R\$ 4.977,56 / m²
- Máximo (8,27%) = R\$ 5.388,96 / m²

Desse modo, a soma das percentagens retorna uma amplitude de 15,36% e, portanto, um Grau de Precisão III, conforme demonstrado abaixo:

Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento conforme Tabela 5 da NBR14653-2/2011			Amplitude do modelo adotado:	
Descrição	Grau			
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	15,36% (Enquadramento no Grau III)

12. CONCLUSÃO

Arbitrou-se ao bem avaliando, situado na Rua das Laranjeiras, nº 90/92, esquina com a Rua Gago Coutinho, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, conhecido como Mercadinho São José, o valor de venda mais justo de mercado de: **R\$ 2.056.000,00 (Dois milhões e cinquenta e seis mil reais)** para o mês referencial de março de 2023.



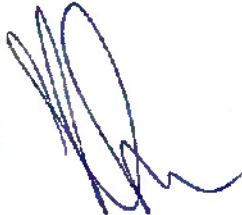

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

13. ENCERRAMENTO

O presente trabalho é composto de 12 laudas e dos seguintes Anexos:

LISTA DE ANEXOS
1-Registro do imóvel
2- Relatório Fotográfico
3- Relatório Estatístico (Regressão Linear) e Dados do Avaliando
4- Estudo realizado pela empresa "Loft Analytics"
5- ART's dos autores do Laudo

Rio de Janeiro/RJ, 2 de março de 2023.

<p>Assinado de forma digital por HEITOR OLIVEIRA DE ARAUJO LAPA:09851359645 Dados: 2023.03.02 15:35:31 -03'00'</p> 	<p>ORLANDO MAXWELL MENDES:09878774619</p>  <p>Assinado de forma digital por ORLANDO MAXWELL MENDES:09878774619 Dados: 2023.03.02 15:39:19 -03'00'</p>
<p>HEITOR OLIVEIRA DE ARAÚJO LAPA</p> <p>Engenheiro Civil</p> <p>CREA-MG 1412402271</p>	<p>ORLANDO MAXWELL MENDES</p> <p>Engenheiro Civil</p> <p>CREA-MG 147049</p>



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO I

REGISTRO DO IMÓVEL



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

200.142

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO

19 de agosto de 1994.

MÓVEL Prédios nºs. 90 e 92 situados na RUA DAS LARANJEIRAS, na FREGUESIA DA GLÓRIA, a respectivo domínio útil do terreno foreiro ao Município do Rio de Janeiro; que mede 19,81m de testada para a Rua das Laranjeiras; 30,62m do lado que confronta com o nº 86; 25,15m nos fundos em 05 segmentos de 6,45m; 2,41m, 7,17m; 3,21m e 5,91m confrontando com o nº 97 da Rua Gago Coutinho e 29,83m pelo lado direito fazendo testada para a Rua Gago Coutinho. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL. Adquirido por compra feita a ANGELA MARGARIDA ALVES DE SOUZA MORAES SARMENTO, conforme escritura de 16.08.40 de 16º Ofício, registrada em 02.09.40, às fls. 30 do Livro 3-D sob o nº 2497. INDICADOR REAL: Livro 6-H, nº 1517, fls. 90. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 1994.

00200142



O OFICIAL

V.01 TOMBAMENTO PROVISÓRIO: consta averbado sob o nº 02, às fls. 30 do livro 3-D, que o imóvel foi tombado provisoriamente, conforme Ofício nº 20 C/CMPC de 14.04.88 da Secretaria Municipal de Cultura. - Rio de Janeiro, 19 de agosto de 1994.

O OFICIAL

V.02 MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO: Pelo Ofício nº 17300-1/94 de 12.08.94, pre notado em 12.08.94 sob o nº 575.295, às fls. 20 do livro 1-DC, fica averbado que o INSTITUTO DE ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA DA PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL mudou sua denominação para INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 1994.

O OFICIAL

03 TOMBAMENTO: Foi hoje registrado com o nº 4416 no Registro Auxiliar o tombamento do Prédio nº 90 da RUA DAS LARANJEIRAS. Rio de Janeiro, 23 de fevereiro de 1995.

O Oficial



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

120007497

REGISTRO GERAL

MATRICULA

FICHA

VERSÃO

CERTIFICO QUE, esta cópia é reprodução autêntica da Ficha da Matrícula nº 200142, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6015/73, dela constando todos os eventuais ônus, registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou indisponibilidades, reconhecidos por lei, que recaiam sobre o imóvel dela objeto. Dou fé.

Eu, , conferi esta certidão de ônus reais. Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2021.

Nº 2021/076752

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDWY67607 RIT

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



- Oficial D: ADILSON ALVES MENDES - INM 080087-RJ
- 1º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMERO MENDES - CTPS 87416070-RJ
- 2º Oficial Substituto: ADENILSON FRANCISCO HENRIQUES - CTPS 49000033-RJ
- 3º Oficial Substituto: CARLOS GUSTAVO G. RUSCHEL CRUZ - CTPS 38701111-RJ
- 4º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 45000005-RJ
- 5º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 81780015-RJ



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 0,00 - Lei 3217/1999 (PETJ); R\$ 0,00 - Lei 4054/2005 (FUNPERJ); R\$ 0,00 - Lei 111/2006 (FUNPERJ); R\$ 0,00
Lei 8281/2012 (FUNARPEN); R\$ 0,00 - Lei 6970/2012 (PMCMV); R\$ 0,00
Valor Total: R\$ 0,00.





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1. Relatório Fotográfico: Macrolocalização do Imóvel Avaliando situado na Rua das Laranjeiras (esquina com Rua Gago Coutinho), Nº 90-92, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro -RJ



OBS: O imóvel avaliando está indicado no marcador vermelho. Observar que o imóvel está próximo do Parque Eduardo Guinle, Praça Largo do Machado e Praça São Salvador.



2. Relatório Fotográfico: imóvel situado na Rua das Laranjeiras (esquina com Rua Gago Coutinho), Nº 90-92, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro -RJ

Foto 2: Vista aérea da edificação sob a coordenada: 22°55'55.4"S 43°10'55.5"W



Foto 3: Delimitação do Imóvel Avaliando



OBS: O imóvel avaliando está delimitado em vermelho.



INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 4: Frente do imóvel para a Rua Gago Coutinho -Entrada 1



Foto 5: Frente do imóvel para a Rua Gago Coutinho -Entrada 2





Foto 6: Frente do imóvel para a Rua Gago Coutinho -Vista Lateral



Foto 7: Frente do imóvel para a Rua Laranjeiras





INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 8: Vista para as duas frentes do imóvel.



Foto 9: Detalhe da fachada para a Rua Laranjeiras



OBS: Reboco está totalmente deteriorado apresentando deslocamento, infiltrações e rachaduras em toda a superfície.



INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 10: Detalhe da fachada para a Rua Laranjeiras



OBS: O reboco da abóbada possui infiltrações severas e deslocamento apresentando risco aos transeuntes.

Foto 11: Frente do imóvel para a Rua Gago Coutinho – Detalhe da Entrada 1



OBS: O reboco da abóbada possui sinais de infiltrações e início de deslocamento apresentando risco aos transeuntes.



INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 12: Entrada pela Rua Gago Coutinho – Entrada 1



Foto 13: Vista Interna do Imóvel: Sede Administrativa





INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 14: Vista Interna do Imóvel: Sede Administrativa



Foto 15: Vista Interna do Imóvel: Sede Administrativa





INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 16: Vista Interna do Imóvel: Banheiros



Foto 17: Vista Interna do Imóvel: Pátio Descoberto





INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 18: Vista Interna do Imóvel: Boxes da Lateral Direita



Foto 19: Vista Interna do Imóvel: Corredor da Lateral Direita





INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 20: Vista Interna do Imóvel: Lateral Direita, Boxes 14 e 15



Foto 21: Vista Interna do Imóvel: Boxes 14 e 15



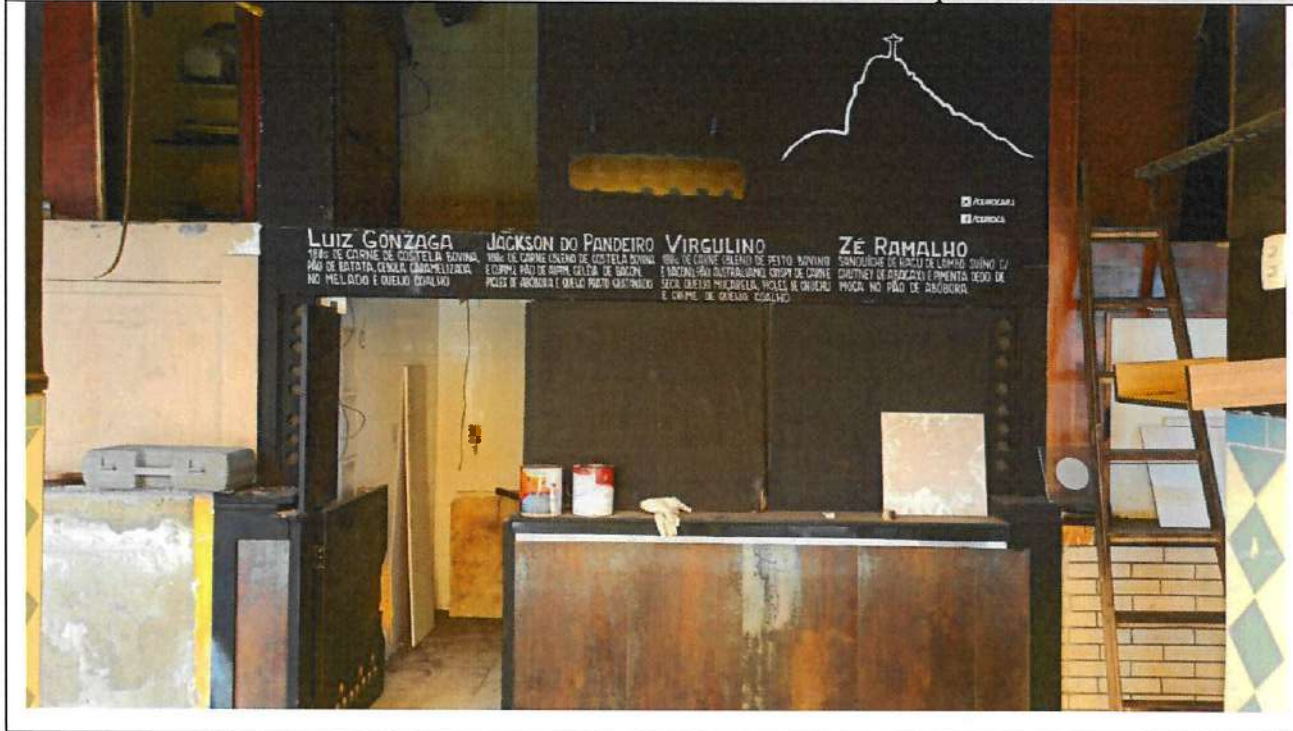


INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 22: Vista Interna do Imóvel: Boxes da Lateral Esquerda



Foto 23: Vista Interna do Imóvel: Boxe -Lateral Esquerda





INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 24: Vista Interna do Imóvel: Boxe -Lateral Esquerda



Foto 25: Vista Interna do Imóvel: Boxe -Lateral Esquerda





Foto 26: Vista Interna do Imóvel: Boxe -Lateral Esquerda (detalhe do Boxe da Foto 25)



Foto 27: Vista Interna do Imóvel: Boxe -Lateral Esquerda (ao lado do espaço sob o mezanino)



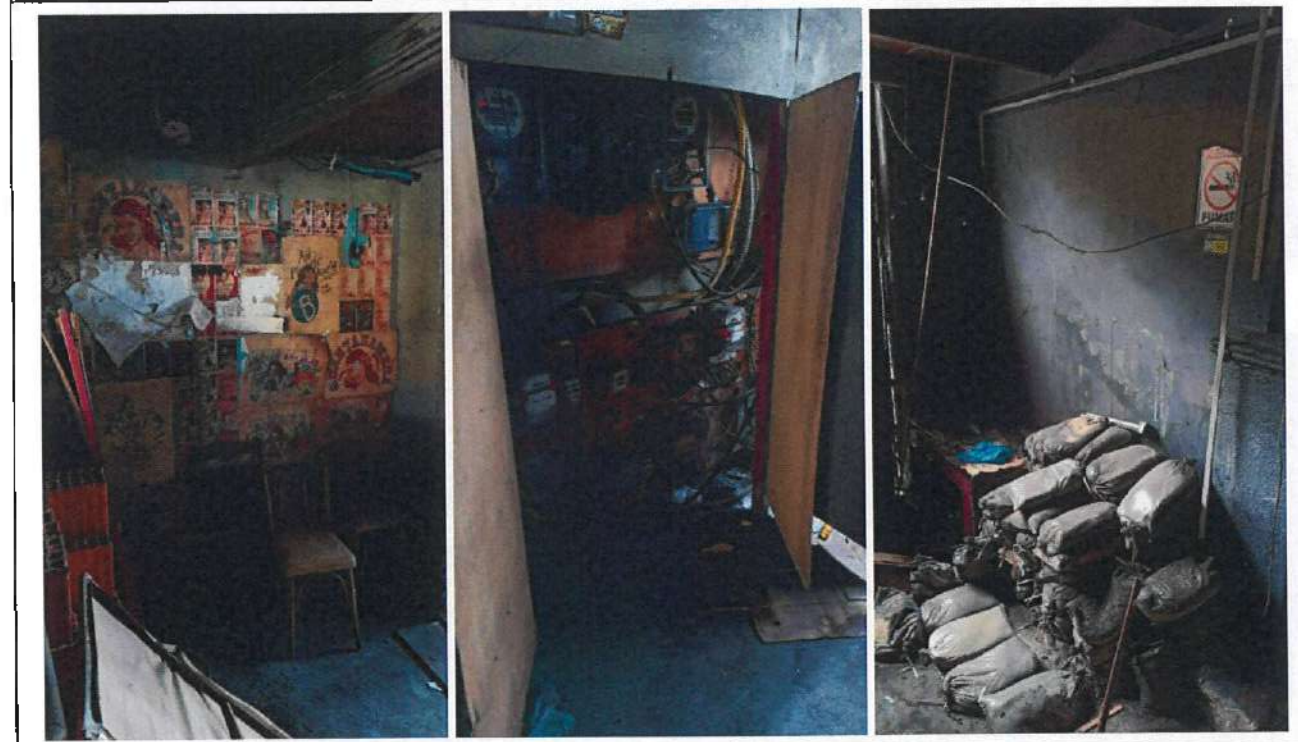


INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 28: Vista Interna do Imóvel: Espaço sob Mezanino (diametralmente oposto à Sede Administrativa)



Foto 29: Vista Interna do Imóvel: Espaço sob Mezanino





INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 30: Vista Interna do Imóvel: Espaço sob Mezanino

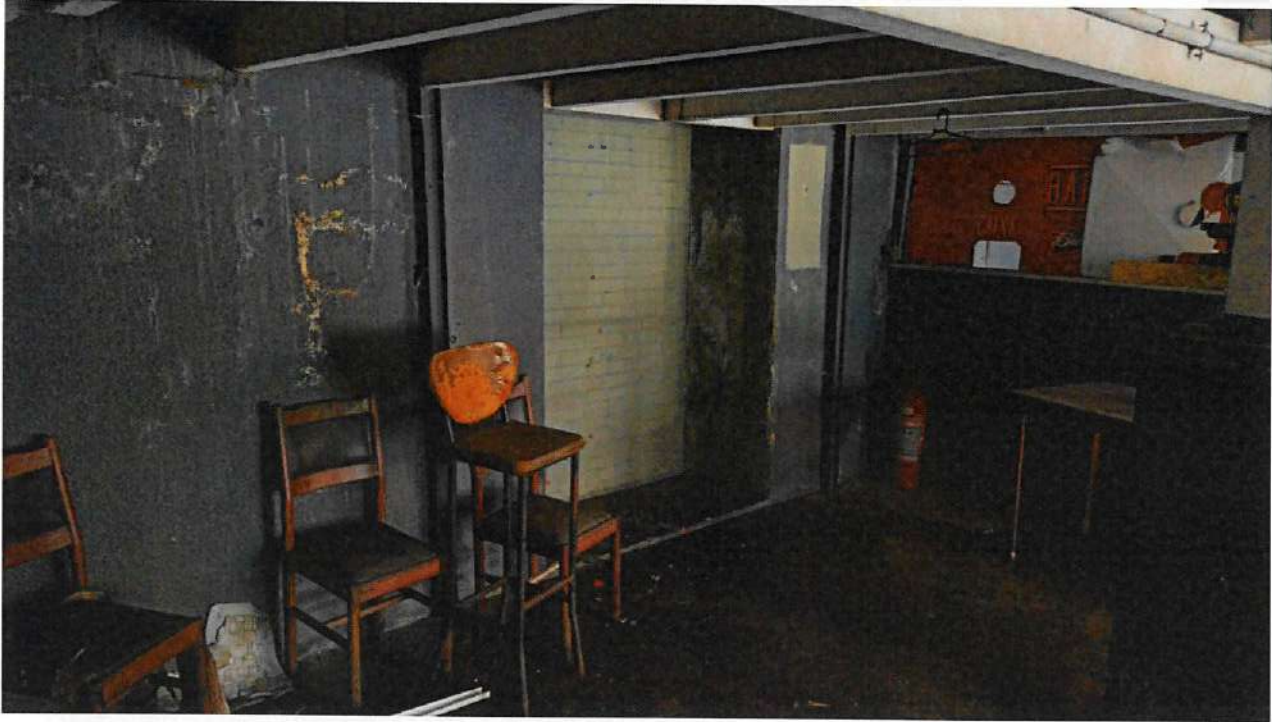


Foto 31: Vista Interna do Imóvel: Pátio Descoberto





INSS – INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Foto 32: Vista Interna do Imóvel: Espaço sob Mezanino (vista para o pátio descoberto)



Foto 33: Vista Interna do Imóvel: à esq.: acesso ao Mezanino; à dir.: Mezanino



OBS: Durante a vistoria técnica não havia sistema de iluminação em funcionamento.



3. Relatório Fotográfico: imóvel situado na Rua das Laranjeiras (esquina com Rua Gago Coutinho), N° 86, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro -RJ.

Foto 34: Vista aérea do Imóvel Adjacente ao Imóvel Avaliando: Rua das Laranjeiras, n° 86



OBS: O imóvel adjacente ao imóvel avaliando está delimitado em verde e possui RGI distinto do mesmo, não fazendo parte do escopo desta avaliação.

Foto 35: Fachada do Imóvel Avaliando e do Imóvel Adjacente



OBS: Especificação das fachadas do Imóvel Avaliando e do Imóvel Adjacente. O último não faz parte do escopo desta avaliação.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO III

RELATÓRIO ESTATÍSTICO (REGRESSÃO LINEAR) E DADOS DO AVALIANDO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Heitor Oliveira de Araújo Lapa Orlando Maxwell Mendes
Modelo:	N° 6
Data do modelo:	quinta-feira, 02 de março de 2023
Tipologia:	Imóvel Comercial

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	48
Dados utilizados no modelo:	33

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Site	Texto	Texto	Site.	Sim
Código	Texto	Texto	Código do imóvel.	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Contato	Texto	Texto	Telefone.	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço do imóvel.	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de Conservação: 1- Ruim; 2- Regular, 3- Bom	Sim
Macrolocalização	Numérica	Proxy	Bairro.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	10,00	674,00	664,00	267,61
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	1,76
Macrolocalização	0,92	1,20	0,28	1,11
Valor unitário	4.185,00	21.000,00	16.815,00	9.279,07

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estadísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8031650 / 0,8532385
Coefficiente de determinação:	0,6450740
Fisher - Snedecor:	17,57
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,03%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	17,569
Não Explicada	0,000	29	0,000	
Total	0,000	32		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

$1/\text{Valor unitário} = -9,761968206E-05 + 1,574083627E-07 * \text{Area total} - 4,774682887E-05 * \ln(\text{Estado de conservação}) + 0,0002220207727 / \text{Macrolocalização}$
--

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	5,70	0,00
Estado de conservação	ln(x)	-3,96	0,04
Macrolocalização	1/x	4,55	0,01
Valor unitário	1/y	-2,03	5,13

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,05	-0,35	0,46
Estado de conservação	x2	0,05	0,00	0,02	-0,40
Macrolocalização	x3	-0,35	0,02	0,00	0,29
Valor unitário	y	0,46	-0,40	0,29	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,46	0,65	0,73
Estado de conservação	x2	0,46	0,00	0,40	0,59
Macrolocalização	x3	0,65	0,40	0,00	0,65
Valor unitário	y	0,73	0,59	0,65	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00015500	0,00017000	-0,00001500	-9,7322%	-0,528861	0,01220100
2	0,00011300	0,00013300	-0,00002000	-17,6405%	-0,699896	0,01222000
3	0,00008900	0,00009800	-0,00000900	-10,3175%	-0,322223	0,00400900
4	0,00016900	0,00012700	0,00004200	24,8135%	1,472386	0,08989100
6	0,00019900	0,00014500	0,00005400	27,1228%	1,899700	0,13368800
9	0,00015000	0,00018300	-0,00003300	-22,1842%	-1,169142	0,08188400
10	0,00021500	0,00023600	-0,00002200	-10,0123%	-0,755667	0,10947400
11	0,00023900	0,00017700	0,00006200	26,1316%	2,193826	0,27310700
12	0,00009900	0,00011700	-0,00001900	-18,8875%	-0,655407	0,00733800
14	0,00015600	0,00014200	0,00001400	8,9592%	0,489649	0,00424200
15	0,00016300	0,00012500	0,00003900	23,6843%	1,357998	0,05111100
16	0,00011300	0,00013500	-0,00002300	-20,2602%	-0,801468	0,01675200
17	0,00011600	0,00012200	-0,00000600	-4,9653%	-0,203065	0,00117600
18	0,00007200	0,00010000	-0,00002800	-39,8015%	-1,001325	0,01562300



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

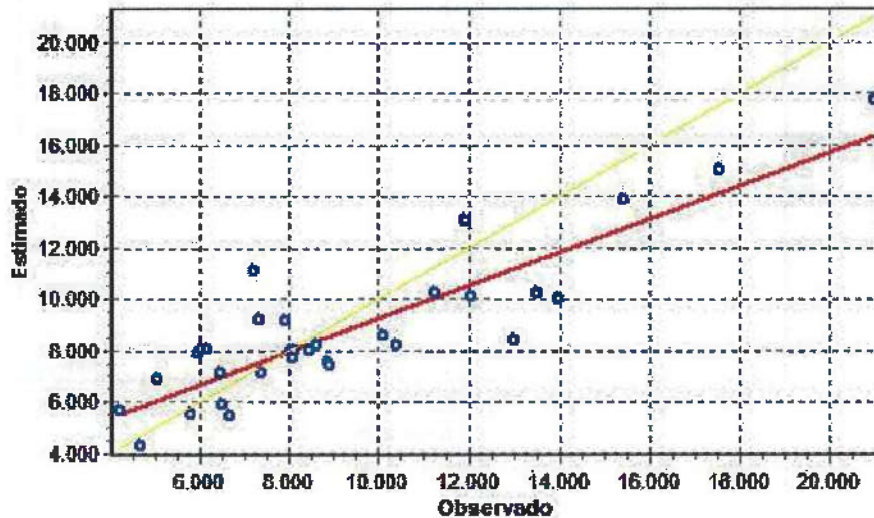
19	0,00012400	0,00013000	-0,00000600	-4,8225%	-0,210152	0,00101500
20	0,00011900	0,00012500	-0,00000700	-5,7471%	-0,239315	0,00157400
22	0,00005700	0,00006700	-0,00001000	-16,8450%	-0,337231	0,00497900
24	0,00013600	0,00014100	-0,00000500	-3,6928%	-0,176664	0,00292900
25	0,00017400	0,00018100	-0,00000700	-4,2424%	-0,258885	0,00399900
26	0,00013900	0,00009000	0,00004900	35,3272%	1,724848	0,05386000
27	0,00008400	0,00007600	0,00000800	9,1941%	0,271617	0,00400300
29	0,00007400	0,00009800	-0,00002400	-31,7625%	-0,826634	0,01797100
31	0,00009600	0,00012200	-0,00002600	-26,8605%	-0,908775	0,03532800
32	0,00007700	0,00011900	-0,00004200	-54,7179%	-1,478831	0,09731400
33	0,00016600	0,00012400	0,00004100	24,9084%	1,449397	0,08776600
36	0,00012500	0,00012500	0,00000000	-0,2975%	-0,013025	0,00000700
39	0,00012300	0,00012600	-0,00000300	-2,0399%	-0,088482	0,00032500
42	0,00013600	0,00010900	0,00002800	20,2119%	0,968361	0,03404600
43	0,00006500	0,00007200	-0,00000700	-10,8091%	-0,246518	0,00179900
44	0,00012700	0,00010900	0,00001800	13,9809%	0,623108	0,01399800
45	0,00009900	0,00011700	-0,00001900	-18,8875%	-0,655407	0,00733800
46	0,00004800	0,00005600	-0,00000900	-18,3250%	-0,306590	0,00467200
47	0,00008300	0,00009900	-0,00001600	-19,4423%	-0,567329	0,01480000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

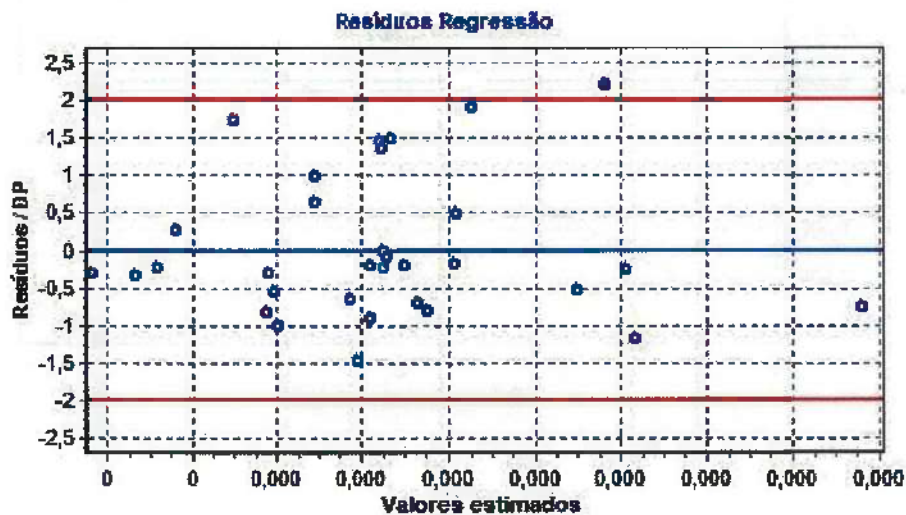
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	2
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, 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 imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à 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	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

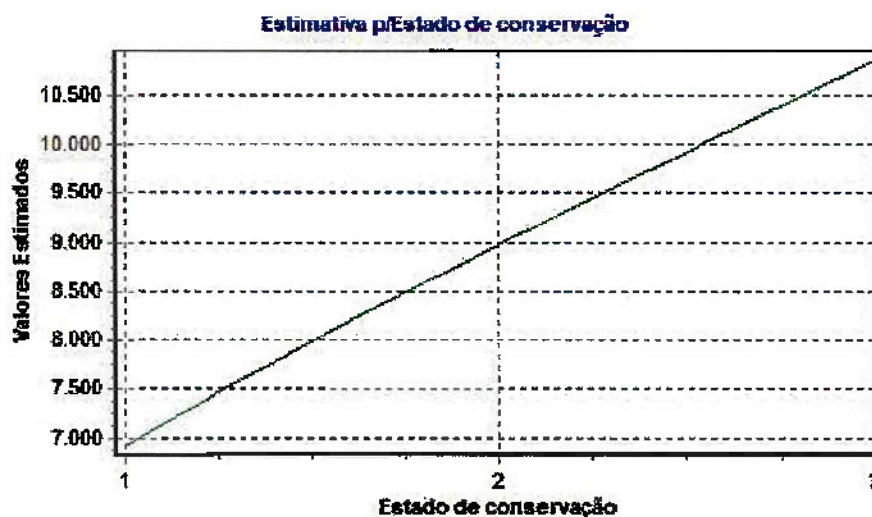
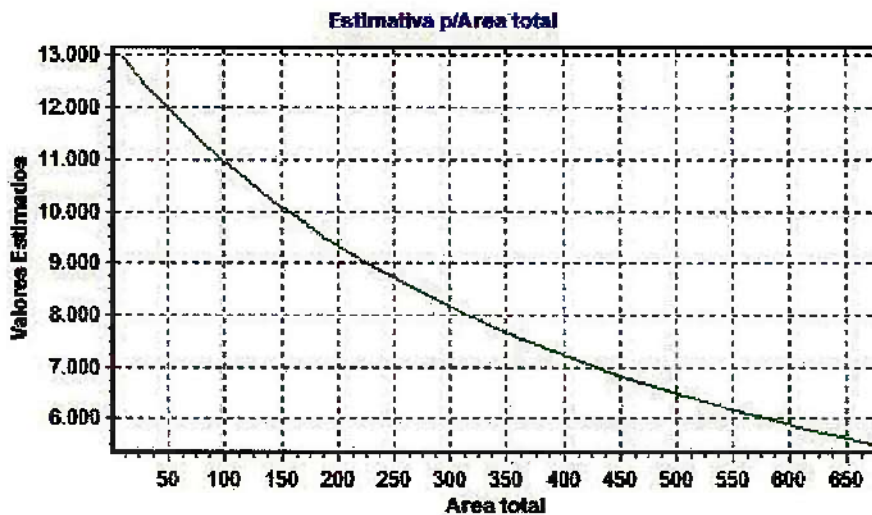
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

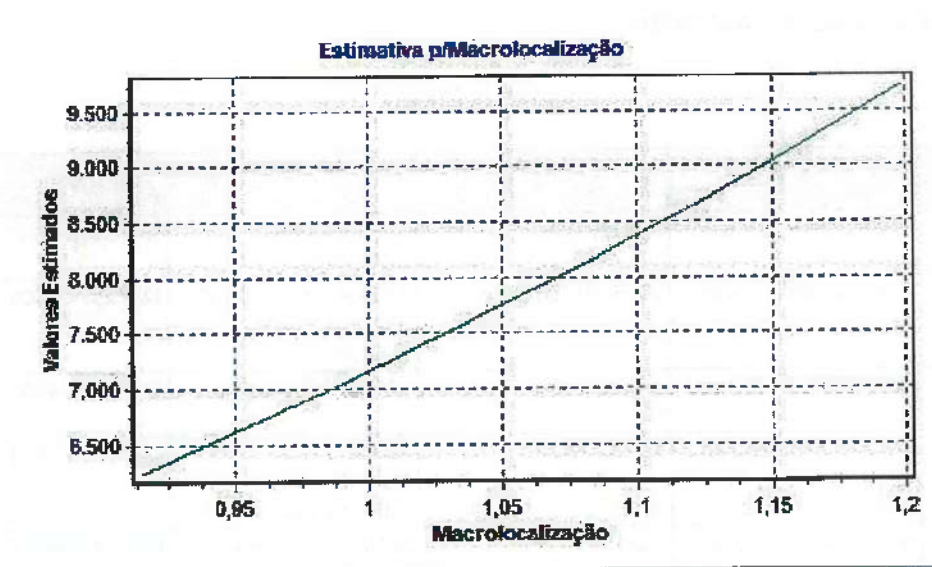


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Site	Código	Informante	Contato
1		www.zapimoveis.com.br	2537229042	ALIANÇA VIVA - BOTAFOGO	(21) 3798-4007
2		www.zapimoveis.com.br	2565556660	APSA ADMINISTRAÇÃO PREDIAL RIO DE JANEIRO	(21) 2574-1800
3		www.zapimoveis.com.br	2471157705	JTAVARES IPANEMA	(21) 3261-4200
4		www.zapimoveis.com.br	2612618927	NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA -	(21) 3559-6700
5	*	www.zapimoveis.com.br	2611909649	ICOM ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	(21) 3217-6333
6		www.zapimoveis.com.br	2583943819	ORB IMOBILIARIA	(21) 4104-0129
7	*	www.zapimoveis.com.br	2591977471	ORB IMOBILIARIA	(21) 4104-0129
8	*	www.zapimoveis.com.br	2559027882	JAIRO CASTINO	(21) 2567-2833
9		www.zapimoveis.com.br	2583413453	ALIANÇA VIVA - FLAMENGO	(21) 3259-2009
10		www.zapimoveis.com.br	2582491678	Cadastro Imóveis	(21) 99838-4444
11		www.zapimoveis.com.br	2559030541	MaisVeloz Imóveis Laranjeiras	(21) 2225-6287
12		www.zapimoveis.com.br	2457332850	NOVA ÉPOCA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA -	(21) 3559-6700
13	*	www.zapimoveis.com.br	2532749502	Federal Realty Consultoria	(21) 2430-5997
14		www.zapimoveis.com.br	2610556135	PC Consultoria	(21) 99519-6598
15		www.zapimoveis.com.br	2608600073	VERITÀ IMÓVEIS	(21) 99929-1234
16		www.zapimoveis.com.br	2586168206	BRASIL BROKERS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA - IPANEMA	(21) 2112-1100
17		www.zapimoveis.com.br	2500810804	DILUANE IMÓVEIS	(21) 3269-6665
18		www.zapimoveis.com.br	2575517093	ARBO IMÓVEIS	

19		www.zapimoveis.com.br	2568003858	BR Consultoria Imobiliária LTDA	(21) 2513-4247
20		www.zapimoveis.com.br	2560640926	PRIVILÉGIO HUMAITÁ	(21) 3507-2001
21	*	www.zapimoveis.com.br	2574483867	Serpa & Nunes Negócios Imobiliários	(21) 98551-4151
22		www.zapimoveis.com.br	2591213002	Pinciara Imóveis	(21) 3811-1369
23	*	www.zapimoveis.com.br	2608351704	DNA IMÓVEIS BOTAFOGO	(21) 2145-0050
24		www.zapimoveis.com.br	2600576952	Casa 3	(21) 4063-3139
25		www.zapimoveis.com.br	2561614363	PRIVILÉGIO BOTAFOGO	(21) 3507-2001
26		www.zapimoveis.com.br	2603955355	RJARDIM IMOVEIS	(21) 3206-3600
27		www.imovelweb.com.br	2972950904	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
28	*	www.imovelweb.com.br	2965046331	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
29		www.imovelweb.com.br	2970498596	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
30	*	www.imovelweb.com.br	2965037011	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
31		www.imovelweb.com.br	2965042569	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
32		www.imovelweb.com.br	2965092525	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
33		www.imovelweb.com.br	2956939394	Nova época Imóveis	(21) 3559-6700
34	*	www.imovelweb.com.br	2962306366	Diluane Imóveis	(21) 3449-6665
35	*	www.imovelweb.com.br	2956886353	Nova época Imóveis	(21) 3559-6700
36		www.imovelweb.com.br	2959834728	Real Up	21 2274 8888
37	*	www.imovelweb.com.br	2966143225	Mais Veloz imóveis	(21) 2225-6287
38	*	www.vivareal.com.br	TILJ00317	Barcellar Imobiliária	(21) 97042-3615
39		www.vivareal.com.br	LALJ00072	Mais Veloz imóveis	(21) 2225-6287
40	*	www.vivareal.com.br	LALJ00084	Mais Veloz imóveis	(21) 2225-6287
41	*	www.vivareal.com.br	LALJ00089	Mais Veloz imóveis	(21) 2225-6287
42		www.imovelweb.com.br	2965040859	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
43		www.imovelweb.com.br	2976122779	Sérgio Castro Copacabana	(21) 2199-3722
44		www.imovelweb.com.br	2975980731	Privilégio Imóveis	(21) 3215-4542

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		br		(Filial online)	
45		www.imovelweb.com.br	2956881904	Nova época Imóveis	(21) 3559-6700
46		www.imovelweb.com.br	2959744780	Nova época Imóveis	(21) 3559-6700
47		www.imovelweb.com.br	2965037151	Privilégio Imóveis (Filial online)	(21) 3215-4542
48	*	www.imovelweb.com.br	2972140730	Real Up	21 2274 8888

ID	Desabilitado	Endereço
1		Rua Bambina - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
2		Rua Bambina - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
3		Rua General Severiano - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
4		Praia do Flamengo, 224 - Flamengo, Rio de Janeiro - RJ
5	*	Rua da Passagem - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
6		Rua da Passagem - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
7	*	Rua São Clemente - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
8	*	Rua das Laranjeiras - Laranjeiras, Rio de Janeiro - RJ
9		Rua Bento Lisboa - Catete, Rio de Janeiro - RJ
10		Rua do Catete - Catete, Rio de Janeiro - RJ
11		Rua Pedro Américo, 387 - Catete, Rio de Janeiro - RJ
12		Rua Real Grandeza - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

13	*	Rua São João Batista - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
14		Flamengo, Rio de Janeiro - RJ
15		Rua Real Grandeza, 238 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
16		Rua da Passagem - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
17		Rua Visconde de Silva, 107 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
18		Rua Bambina, 74 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
19		Rua Bambina, 74 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
20		Rua Real Grandeza - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
21	*	Rua Real Grandeza, 96 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
22		Praia Botafogo, 118 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
23	*	Rua Bambina - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
24		Rua Arnaldo Quintela - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
25		Rua Bambina - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
26		Rua Mena Barreto - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
27		Rua das Laranjeiras, 462 (Galeria das Laranjeiras), bairro das Laranjeiras
28	*	Rua das Laranjeiras, 336, bairro das Laranjeiras

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

29		Rua das Laranjeiras, 261, bairro das Laranjeiras
30	*	, (Galeria), bairro do Catete
31		, , bairro do Catete
32		, , bairro do Catete
33		Largo do machado, 8 (Galeria), bairro do Catete
34	*	Rua Pedro Américo, próximo a Delegacia do Catete (Galeria), bairro do Catete
35	*	Rua Ministro Tavares Lira, , bairro do Catete
36		Rua Andrade Petercen, 15, bairro do catete
37	*	Rua Pedro Américo, 205 (Galeria), bairro do Catete
38	*	Rua das Laranjeiras, 143 (Galeria), bairro das Laranjeiras
39		Rua das Laranjeiras, 369 (Galeria), bairro das Laranjeiras
40	*	Rua Moura Brasil, 77, bairro das Laranjeiras
41	*	Rua das Laranjeiras, 369, bairro das Laranjeiras.
42		, , bairro Botafogo
43		Rua Voluntários da Pátria esq. Conde de irajá, Botafogo
44		Rua Real Grandeza, 183, Botafogo
45		Rua Real Grandeza, 164, Botafogo
46		Rua da passagem, 146 (Galeria Luziadas), Botafogo
47		, , Botafogo
48	*	Av. Pasteur, 214, Botafogo

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Valor total	Estado de conservação	Macrolocalização	Valor unitário
1		522,00	3.750.000,00	1	1,20	6.465,52
2		498,00	4.900.000,00	2	1,20	8.855,42
3		400,00	5.000.000,00	3	1,20	11.250,00
4		380,00	2.500.000,00	3	1,02	5.921,05
5	*	300,00	470.000,00	3	1,20	1.410,00
6		577,00	3.216.000,00	2	1,20	5.016,29
7	*	499,00	2.300.000,00	2	1,20	4.148,30
8	*	1.270,00	28.000,00	3	1,00	19,84
9		243,00	1.800.000,00	1	0,92	6.666,67
10		580,00	3.000.000,00	1	0,92	4.655,17
11		200,00	930.000,00	1	0,92	4.185,00
12		400,00	4.500.000,00	2	1,20	10.125,00
13	*	906,00	13.000.000,00	2	1,20	12.913,91
14		350,00	2.500.000,00	2	1,02	6.428,57
15		235,00	1.600.000,00	1	1,20	6.127,66
16		304,00	3.000.000,00	1	1,20	8.881,58
17		220,00	2.100.000,00	1	1,20	8.590,91
18		290,00	4.500.000,00	2	1,20	13.965,52
19		480,00	4.300.000,00	2	1,20	8.062,50
20		240,00	2.250.000,00	1	1,20	8.437,50
21	*	542,00	12.213.800,00	3	1,20	20.281,22
22		200,00	3.900.000,00	3	1,20	17.550,00
23	*	248,00	6.000.000,00	3	1,20	21.774,19
24		674,00	5.500.000,00	3	1,20	7.344,21
25		594,00	3.800.000,00	1	1,20	5.757,58
26		225,00	1.799.000,00	2	1,20	7.196,00
27		28,00	370.000,00	3	1,00	11.892,86
28	*	55,00	320.000,00	3	1,00	5.236,36
29		40,00	600.000,00	2	1,00	13.500,00
30	*	59,00	2.500.000,00	3	0,92	38.135,59
31		65,00	750.000,00	2	0,92	10.384,62
32		45,00	650.000,00	2	0,92	13.000,00
33		79,00	530.000,00	2	0,92	6.037,97
34	*	40,00	90.000,00	1	0,92	2.025,00
35	*	404,00	1.000.000,00	2	0,92	2.227,72
36		83,00	740.000,00	2	0,92	8.024,10
37	*	7,00	300.000,00	1	0,92	38.571,43

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

38	*	39,00	250.000,00	2	1,00	5.769,23
39		10,00	90.000,00	1	1,00	8.100,00
40	*	12,00	120.000,00	3	1,00	9.000,00
41	*	50,00	280.000,00	2	1,00	5.040,00
42		135,00	1.100.000,00	1	1,20	7.333,33
43		111,00	1.900.000,00	2	1,20	15.405,41
44		137,00	1.200.000,00	1	1,20	7.883,21
45		400,00	4.500.000,00	2	1,20	10.125,00
46		12,00	280.000,00	2	1,20	21.000,00
47		74,00	990.000,00	1	1,20	12.040,54
48	*	43,00	650.000,00	2	1,20	13.604,65

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4.624,52	7,09%	
Valor Médio	4.977,56	-	III
Valor Máximo	5.388,96	8,27%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Site		-
Código		-
Informante		-
Contato		-
Endereço	Rua das Laranjeiras, 90-92, bairro das Laranjeiras, Rio de Janeiro -RJ.	-
Area total	486,00	Não
Estado de conservação	1,00	Não
Macrolocalização	1,00	Não

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (7,09%) = 4.624,52
- Médio = 4.977,56
- Máximo (8,27%) = 5.388,96

•Valor Total

- Mínimo = 2.247.517,55
- Médio = 2.419.095,26

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

- Máximo = 2.619.034,99
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 2.014.458,86
 - Máximo = 3.027.146,18
 - Mínimo (16,73%) = 4.144,98
 - Máximo (25,14%) = 6.228,70
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 4.230,93
 - RL Máximo = 5.724,20



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO IV

**ESTUDO REALIZADO PELA
EMPRESA *LOFT ANALYTICS***



Comprar e vender
imóveis é com a gente

Buscar imóveis

Home • Bairros

Metro quadrado mais caro do Rio: veja a lista com 35 bairros



Compartilhar a notícia

Levantamento mensal do Loft Dados revela que Leblon tem o metro quadrado mais caro do Rio: R\$ 16.928

08 de novembro de 2022 | Autor [Time Loft](#) | Atualizado: 07 de novembro de 2022 | 4 min de leitura



Comprar um [apartamento no Leblon](#), em Ipanema ou na Lagoa não sai por menos de R\$15 mil o metro quadrado, segundo pesquisa mensal do Loft Dados. Os três bairros lideraram a lista dos mais caros da capital fluminense em setembro.

Notícias relacionadas

O que você vai ler []

[Metro quadrado mais caro](#)

Este site usa cookies e dados pessoais de acordo com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#) e, ao continuar navegando neste site,

você declara estar ciente dessas condições.

OK

Metro quadrado mais caro

Os apartamentos mais valiosos do Rio de Janeiro estão no [Leblon](#). O valor médio do metro quadrado anunciado na região é de R\$16.928. Os preços apresentaram estabilidade nos últimos três meses, variando em torno da marca de R\$ 17 mil.

O segundo colocado na lista dos mais caros da cidade é Ipanema. O metro quadrado, no entanto, tem uma diferença considerável em relação ao Leblon. A média de anúncios no bairro é de R\$15.328. Se comparado com o primeiro colocado, são R\$1.600 a menos.

Já na Lagoa, o terceiro da lista, o metro quadrado dos apartamentos é negociado em média por R\$15.249, uma diferença bastante baixa em relação a Ipanema.

O levantamento do Loft Dados analisou o valor do metro quadrado de 35 bairros da capital fluminense por meio de anúncios de venda de apartamentos nas plataformas e sites do setor imobiliário. Foram considerados para o estudo somente bairros com pelo menos 200 anúncios nos últimos três meses.

Os dados são publicados mensalmente no portal da Loft. A edição atual considera os anúncios de Julho, Agosto e Setembro.

“Os bairros mais caros do Rio de Janeiro têm um preço bastante consolidado. Vemos pouca variação no valor médio do metro quadrado de um mês para o outro”, explica Fábio Takahashi, gerente de dados e conteúdo da Loft. “Nos últimos três meses, por exemplo, nenhum desses bairros apresentou uma oscilação superior a 1%.”

Jardim Botânico (R\$14.530) e [Gávea](#) (R\$14.078) aparecem respectivamente em quarto e quinto lugares na lista. Os dois bairros são os que têm metro quadrado na faixa dos R\$14 mil.

Entre os 15 bairros mais caros do Rio de Janeiro, a maior variação de preços aconteceu em Botafogo. O valor médio do metro quadrado no bairro caiu de R\$13.025 para R\$12.513, uma variação negativa de 4%.

Na comparação com o levantamento anterior, com a estabilidade predominando, não houve nenhuma alteração na ordem dos 15 bairros mais caros do Rio.

Maiores quedas e maiores altas de preço

A baixa volatilidade nos preços dos apartamentos não é uma regra em toda a capital fluminense. A atual edição do levantamento revelou algumas quedas significativas no valor médio do metro quadrado de alguns bairros.

A maior desvalorização se deu no bairro Cidade Nova. O valor médio do metro quadrado caiu 13% na região, de R\$9.167 para R\$7.941. Com a queda de preços, o bairro, que aparecia como o 19º mais caro Rio, passou para a 23ª posição.

Outra queda acentuada aconteceu na região do Alto da Boa Vista. Houve uma redução de 12% no valor médio do metro quadrado, que passou a valer R\$7.676 em setembro. O bairro caiu da 21ª para a 28ª posição na lista.

Dois bairros apresentaram altas consideráveis no valor do metro quadrado: Camorim e Campo Grande. Nos dois casos, houve uma valorização de 9%. Ainda assim, Camorim é apenas o 35º bairro mais caro do Rio. Campo Grande é 32º.

Confira o valor do metro quadrado dos 35 bairros analisados pelo Loft Dados:

| Encontre seu imóvel ideal

Este site usa cookies e dados pessoais de acordo com os nossos [Termos de Uso e Política de Privacidade](#) e, ao continuar navegando neste site, você declara estar ciente dessas condições.



BAIROS

15 de fevereiro de 2023

Metrô do Rio de Janeiro: veja como se deslocar na capital fluminense



BAIROS

14 de fevereiro de 2023

Conheça os melhores bairros de Porto Alegre para morar

| Posts mais lidos



LOFTV

10 de junho de 2022

O que é ITBI, como calcular e quem deve pagar



VENDENDO APARTAMENTO

20 de setembro de 2021

Ganho de capital na venda de imóvel: Entenda as regras

| Encontre seu imóvel ideal

loft

Comprar e vender imóveis é com a gente

Buscar imóveis



Comprar e vender
imóveis é com a gente

Buscar imóveis



Valor médio do metro quadrado na cidade do Rio de Janeiro

Bairro	Setembro/2022	Variação % entre agosto e setembro
Leblon	R\$ 16.928	-1
Ipanema	R\$ 15.328	-1
Lagoa	R\$ 15.249	0
Jardim Botânico	R\$ 14.530	-2
Gávea	R\$ 14.078	-3
Urca	R\$ 13.083	-1
Botafogo	R\$ 12.513	-4
Humaitá	R\$ 12.402	0
Barra Da Tijuca: Jardim Oceânico	R\$ 12.042	-1
Leme	R\$ 11.408	0
Barra Da Tijuca	R\$ 11.038	0
Copacabana	R\$ 10.955	0
Flamengo	R\$ 10.671	-1
Laranjeiras	R\$ 10.438	-3
São Conrado	R\$ 10.402	-1
Glória	R\$ 9.716	-7
Catete	R\$ 9.550	-1
Cosme Velho	R\$ 9.530	-2
Paciência	R\$ 9.122	6
Guaratiba	R\$ 8.538	-3
Gamboa	R\$ 8.083	-2
Santa Cruz	R\$ 8.070	5
Cidade Nova	R\$ 7.941	-13
Jacarepaguá	R\$ 7.904	4
Santo Cristo	R\$ 7.890	0
Centro	R\$ 7.881	-3
Itanhangá	R\$ 7.710	-3
Alto Da Boa Vista	R\$ 7.676	-12
Recreio Dos Bandeirantes	R\$ 7.509	0
Maracanã	R\$ 7.447	3
Santa Teresa	R\$ 7.215	0
Campo Grande	R\$ 7.105	9
Tijuca	R\$ 7.052	-5
Ribeira (Ilha Do Governador)	R\$ 7.045	3
Camorim	R\$ 6.833	9

Colaboração de João Vito Cinquepalmi

Bateu aquela dúvida na matéria que você leu? Deixe nos comentários que o Time Loft responde!

Deixe seu comentário

Nome *

E-mail *

Comentário *

Comentar

Veja também

MERCADO IMOBILIÁRIO

15 de fevereiro de 2023

Mercado imobiliário em 2023: veja o resumo mensal



BAIRROS

15 de fevereiro de 2023

Metrô do Rio de Janeiro: veja como se deslocar na capital fluminense



BAIRROS

14 de fevereiro de 2023

Conheça os melhores bairros de Porto Alegre para morar



Assine nossa Newsletter

Digite seu e-mail:

Assinar



© 2022 Loft - Todos os direitos

Desenvolvido por

KBRTEC

Este site usa cookies e dados pessoais de acordo com os nossos [Termos de Uso e Política de Privacidade](#) e, ao continuar navegando neste site, você declara estar ciente dessas condições.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

ANEXO V

ART'S DOS AUTORES DO LAUDO



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 8.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-DF

ART Cargo ou Função
0720210041898

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico

ORLANDO MAXWELL MENDES

Título profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: 1410387712
Registro: 147049/D-MG

2. Dados do Contrato

Contratante: **Instituto Nacional do Seguro Social**

CPF/CNPJ:
29.979.036/0624-13
CEP: 70070-946

SAUS Quadra 2 Bloco O Número: S/N Bairro: Asa Sul
Cidade: Brasília UF: DF Complemento:
E-Mail: rogerio.costalmeida@inss.gov.br Fone: (61)3313401
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **Administração Central do INSS em Brasília**

CEP: 70070-946

SAUS Quadra 2 Bloco O Número: S/N Bairro: Asa Sul
Cidade: Brasília UF: DF Complemento:
Data Início: 03/03/2016 Previsão término: Tipo de Vínculo: Servidor público
Identificação do cargo/função: Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil

4. Atividade Técnica

Desempenho de cargo **40,0000** hora por semana
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder à baixa desta ART.

5. Observações

ART de cargo e função

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade, previstas nas normas técnicas da ABNT e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____, de _____ de _____ de _____
Data

ORLANDO MAXWELL MENDES - CPF: 098.787.746-19

Instituto Nacional do Seguro Social - CPF/CNPJ:
29.979.036/0624-13

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site: www.creadf.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.



www.creadf.org.br
informacao@creadf.org.br
Tel: (61) 3961-2800



Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em: 24/06/2021

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso Número/Baixa: 0121037556



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART de Cargo ou Função

14201400000002012350

VIA DO CONTRATANTE
Página 1/2

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

1. Responsável Técnico

HEITOR OLIVEIRA DE ARAUJO LAPA
Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL;

RNP: 1412402271

Registro: 04.0.0000169647

2. Contratante

Contratante: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL**
Logradouro: **RUA DOM PEDRO II**

CNPJ: 29.979.036/0108-80
Nº: 00152

Cidade: **MONTES CLAROS**
Tipo de contratante: **PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO**

Bairro: **CENTRO**
UF: **MG**

CEP: **39400-058**

3. Vínculo Contratual

Unidade administrativa: **GERÊNCIA EXECUTIVA- MONTES CLAROS/MG**
Logradouro: **RUA DOM PEDRO II**

Nº: 000152

Cidade: **MONTES CLAROS**
Data de início: **10/07/2014**

Bairro: **CENTRO**
UF: **MG**

CEP: **39400-058**

Tipo de vínculo: **SERVIDOR PÚBLICO**
Identificação do cargo/função: **ANALISTA DO SEGURO SOCIAL**

4. Atividade Técnica

Desempenho de **FUNCAO TECNICA**

Quantidade: **8.00** Unidade: **H/D**

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

6. Declarações

7. Entidade de Classe

SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
data

HEITOR OLIVEIRA DE ARAUJO LAPA - RNP:1412402271

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL CNPJ: 29.979.036/0108-80

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mg.org.br ou www.confaa.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Assinado de forma digital por HEITOR OLIVEIRA DE ARAUJO LAPA:09851359645
Dados: 2022.10.20 18:12:55-03'00

www.crea-mg.org.br | 0800.0312732



Valor da ART: 63,64

Registrada em: 16/09/2014

Valor Pago: 63,64

Nosso Número: 000000002056715

