

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE GOIÁS  
Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário

SEAD  
Secretaria de Estado  
da Administração



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALIENAÇÃO Nº**  
**065/2023**



**Processo SEI:** 202300005017479  
**Matrícula:** 39.001 - 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro  
**Interessado:** PRODAGO  
**Endereço:** Rua da Quitanda, nº 111, 2º Pavimento, Freguesia da Candelária, Centro, Rio de Janeiro – RJ

**Área Terreno (m²):** Não consta  
**Área Edificada (m²):** 145,13

**Valor mínimo:** R\$ 260.349,45 (duzentos e sessenta mil, trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e cinco centavos)  
**Valor médio:** R\$ 280.382,01 (duzentos e oitenta mil, trezentos e oitenta e dois reais e um centavo)  
**Valor máximo:** R\$ 301.955,98 (trezentos e um mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e oito centavos)

**SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE GOIÁS**  
Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALIENAÇÃO Nº 065/2023**

<b>Solicitante:</b>	Superintendência Central de Patrimônio Imobiliário
<b>Interessado:</b>	<b>PRODAGO</b>
<b>Processo SEI:</b>	202300005017479
<b>Endereço:</b>	Rua da Quitanda, nº 111, 2º Pavimento, Freguesia da Candelária, Centro, Rio de Janeiro – RJ
<b>Objetivo:</b>	Estimar o valor de mercado para compra/venda
<b>Finalidade:</b>	<b>Alienação</b>
<b>Proprietário:</b>	PRODAGO
<b>Normas e materiais utilizados:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NBR – 14653-1:2019 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;</li> <li>• NBR – 14653-2:2011 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;</li> <li>• NBR – 12721:2006 – Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e outras Disposições para Condomínios Edifícios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.</li> <li>• Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011.</li> </ul>
<b>Método utilizado:</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Tratamento Científico por Inferência Estatística
<b>Responsável técnico:</b>	Eng. Civil Ian Dall'Ara Greco, CREA 1018394001D-GO
<b>Data da vistoria:</b>	16/10/2023, realizada pelo servidor Eng.º Civil Vinicius Sandivilli Portis Camenach
<b>Data de elaboração:</b>	<b>13/11/2023</b>
<b><u>RESULTADO DA AVALIAÇÃO</u></b>	
<b>Enquadramento:</b>	Grau de Fundamentação II, Grau de Precisão III
<b>Valor mínimo:</b>	R\$ 260.349,45 (duzentos e sessenta mil, trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e cinco centavos)
<b>Valor médio:</b>	R\$ 280.382,01 (duzentos e oitenta mil, trezentos e oitenta e dois reais e um centavo)
<b>Valor máximo:</b>	R\$ 301.955,98 (trezentos e um mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e oito centavos)
	O valor que melhor exprime o <b>valor de mercado para venda</b> do imóvel é o <b>Valor médio</b> , sendo este R\$ 280.382,01 (duzentos e oitenta mil, trezentos e oitenta e dois reais e um centavos);

<b>Ressalva(s):</b>	Os limites inferior e superior estão dentro do percentual aceitável pela norma de 15% (quinze por cento) (ABNT NBR 14653-2 – pg. 17); Ressalta-se também que, embora se tenha atingido a pontuação necessária para Grau de Fundamentação III, o enquadramento global do laudo em questão foi II pelo não atendimento a todos os requisitos do item 9.2.1.1 (ABNT NBR 14653-2 – pg. 23); O resultado encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.
---------------------	--

**IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Tipo de imóvel:</b>	Urbano		
<b>Uso:</b>	Comercial		
<b>Situação:</b>	Ocupado		
<b>Matrícula:</b>	39.001 - 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro		
<b>Endereço:</b>	Rua da Quitanda, nº 111, 2º Pavimento		
<b>Setor:</b>	Centro		
<b>Município:</b>	Rio de Janeiro	<b>UF:</b>	GO
<b>CEP:</b>	20.011-030		
<b>Posição geográfica:</b>	-22.902015°, -43.177842°		
<b>Descrição sintética do imóvel:</b>	<p>Imóvel trata-se de um andar comercial com área construída privativa de 145,13 m², em região comercial com infraestrutura urbana completa, nível socioeconômico e fator comercial alto. Terreno com topografia plana, formato regular.</p> <p>A edificação tem padrão de construção normal, idade aparente entre 70 e 80 anos e estado de conservação entre reparos importantes e sem valor.</p>		

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO**

<b>Índice Fiscal:</b>	R\$ 2.740,71					
<b>Formato:</b>	Retangular					
<b>Área Total (m²):</b>	Não consta					
<b>Situação:</b>	Esquina		Meio de Quadra	X	Frentes Múltiplas	
<b>Topografia:</b>	Plano	X	Acidentado		Inclinado	
	Mesmo nível	X	Abaixo do logradouro		Acima do logradouro	
<b>Infraestrutura urbana:</b>	Pavimentação	X	Rede de água	X	Passeio	X
	Rede pluvial	X	Rede de esgoto	X	Guias/sarjeta	X
	Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Telefone	X

<b>Serviços públicos e comunitários:</b>	Escola	X	Tranposte coletivo	X	Área de lazer	X
	Posto de Saúde	X	Comércio	X	Coleta de lixo	X
	Segurança	X	Rede bancária	X		
<b>Usos predominantes:</b>	Residencial unifamiliar		Comercial	X	Institucional	
	Residencial multifamiliar		Industrial		Misto	
<b>Outras informações:</b>						

**CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

<b>Tipologia:</b>	Andar/laje
<b>Uso:</b>	Comercial
<b>Área construída (m²):</b>	145,13
<b>Área equivalente (m²):</b>	145,13
<b>Aspectos construtivos:</b>	<p>Divisão interna: 02 (duas) salas, 01 (um) gabinete com banheiro, 02 (dois) sanitários, 01 (um) salão livre, 01 (uma) copa, 01 (um) elevador, 01 (uma) escada de acesso.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Padrão construtivo: normal - comercial andares livres;</li> <li>• Estado de Conservação: Entre reparos importantes e sem valor;</li> <li>• Idade Aparente: Entre 70 e 80 anos;</li> <li>• Estrutura de concreto armado</li> <li>• Piso em cerâmica;</li> <li>• Paredes em alvenaria revestidas com reboco e pintura;</li> <li>• Paredes dos sanitários e copa com revestimento em cerâmica;</li> <li>• Teto em laje com pintura;</li> <li>• Janelas basculantes de ferro com vidro;</li> <li>• Portas de madeira;</li> </ul>
<b>Manifestações Patológicas:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infiltração nas paredes e lajes;</li> <li>• Fissuras/trincas nas paredes e lajes;</li> <li>• Desagregação do concreto;</li> <li>• Exposição de armadura dos elementos estruturais;</li> <li>• Desplacamento de revestimentos de pisos e paredes;</li> <li>• Desgaste das instalações elétricas e hidráulicas.</li> </ul>

**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES**

• Todas as pesquisas realizadas, são dados de oferta, ou seja, “pedida” de valores para uma possível realização de negócio. Sabe-se que o valor de negócio realizado sempre é menor que o valor ofertado, devido a uma especulação de preço. Visto que o valor a ser calculado nesse laudo destina-se a um negócio a ser realizado, foi feita uma correção dos valores pesquisados antes dos mesmos serem utilizados no modelo de avaliação. O valor a depreciar será de 10% (dez pontos percentuais), e segue inclusive orientação do IBAPE-SP, transcrito a seguir:

“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.”

<https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1626264408-1544211226-NORMA-PARA-AVALIACAO-DE-IMOVEIS-URBANOS-IBAPESP-2011.pdf>

- Com base no citado acima, a variável dependente "Valor Unitário" já se encontra com os valores homogeneizados;
- A área do imóvel foi retirada do Croqui de Levantamento do 2º Pavimento (Anexo ao laudo);
- Os dados de mercado foram levantados nos últimos 180 (cento e oitenta) dias;
- Todos os imóveis estão situados no município de Rio de Janeiro - GO.

### **VALIDADE DO LAUDO**

Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração. Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação.

Conforme Lei Estadual Nº LEI Nº 18.248, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2013, e aqui transcrito seu artigo 40-A - § 3º, o laudo terá validade por no máximo 2 anos, devendo, no entanto, ser observado o citado acima. Segue o artigo mencionado abaixo:

*“LEI Nº 18.248, DE 28 DE NOVEMBRO DE 2013.*

*CAPÍTULO VII-A – Da alienação de imóveis públicos.*

*Art. 40-A. A venda de bens imóveis do Estado, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, precedida de avaliação e autorização legislativa, será feita mediante licitação, nas modalidades de concorrência ou, preferencialmente, leilão público.*

*§ 3º O preço mínimo de venda será fixado com base no valor de mercado do imóvel, estabelecido em avaliação feita pela Administração, cuja validade será de no máximo 2 (dois) anos.”*

### **DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

<b>Performace:</b>	Aparentemente aquecido		Sem destaque	X	Aparentemente recessivo	
<b>Nível de ofertas no segmento:</b>	Aparentemente alto	X	Sem destaque		Aparentemente baixo	
<b>Liquidez:</b>	Provavelmente alta		Sem destaque	X	Provavelmente baixa	

### **MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS**

Para obter o atual valor de mercado do imóvel em tela, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, visando explicar as variações dos valores obtidos no mercado imobiliário através de tratamento científico por Inferência Estatística, utilizando-se também da Regressão Linear Múltipla com o software - SISDea.

Com o processamento dos dados obtidos através de pesquisa mercadológica, foi possível determinar o modelo matemático mais adequado, permitindo uma avaliação com grande isenção de subjetividade e que, quando submetido a diversos testes previstos nas normas pertinentes, transmite à avaliação a confiabilidade do rigor estatístico, explicando os valores encontrados no mercado.

Como **Variável Dependente**, representativa do valor do imóvel avaliando, foi escolhida o Valor Unitário em R\$/m<sup>2</sup>;

Para representar as **Variáveis Independentes**, responsáveis pela formação de valor de avaliação do imóvel, foram utilizadas:

**X1 = ÁREA:** variável quantitativa referente à área construída privativa dos imóveis, variando na pesquisa de 39,00 m<sup>2</sup> a 265,00 m<sup>2</sup>, com valor médio de 114,89 m<sup>2</sup> e amplitude de 226,00 m<sup>2</sup>;

**X2 = ÍNDICE FISCAL:** variável proxy, utilizada para explicar as variações de preços de mercado devido à localização dos terrenos. Os valores utilizados para definição desta variável foram os discriminados pela Planta Genérica de Valores da cidade do Rio de Janeiro. Cada lote possui um valor de m<sup>2</sup> representativo que é atribuído a todos os logradouros. Estes valores são utilizados como base para o cálculo do IPTU (imposto predial e territorial urbano), variando na pesquisa de R\$ 1.591,51 a R\$ 4.750,00, com valor médio de R\$ 2.679,54 e amplitude de R\$ 3.158,49;

**X3 = PADRÃO CONSTRUTIVO - CUB:** variável do tipo proxy que representa o padrão construtivo do imóvel, conforme Custo Unitário Básico - CUB/OUTUBRO 2023, Sinduscon do Rio de Janeiro, variando na pesquisa de 2.171,59 a 3.148,45, com valor médio de 2.774,87 e amplitude de 976,86.

**X4 = ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** variável do tipo proxy referente à conservação do imóvel, com valores de referência obtidos pelo método de avaliação de benfeitorias de Ross-Heidecke, variando na pesquisa de 2,52 a 75,20.

Ao atribuir diversos valores para as variáveis explicativas no modelo, o Valor Unitário (explicado) se mostrou coerente. Sendo assim, o modelo de regressão adotado neste trabalho atende à norma técnica NBR 14.653-2:2011, apresentando consistência e adequação ao caso em análise. Com isso, foi utilizado o modelo estatístico e projetado valores para o avaliando, dado os seguintes atributos

- **Área:** 145,13 m<sup>2</sup>;
- **Índice Fiscal:** R\$ 2.740,71;
- **Padrão Construtivo - CUB:** R\$ 2.171,73 - PADRÃO NORMAL - CSL-8 - OUTUBRO/2023;
- **Estado de Conservação:** 75,20 - Entre reparos importantes e sem valor;

A partir dessa projeção, obteve-se o seguinte Valor Unitário:

**Tabela 1 - Intervalo de Confiança: 80%**

Limite Inferior R\$/m <sup>2</sup>	Valor médio R\$/m <sup>2</sup>	Limite Superior R\$/m <sup>2</sup>
R\$ 1.793,91	R\$ 1.931,94	R\$ 2.080,59
7,14%		7,69%

Para este modelo será considerado o intervalo de valores admissíveis limitado ao intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central, visto que, de forma geral, o modelo apresentou uma representatividade considerável, amparado por variáveis e dados suficientes para sua concepção. Salienta-se ainda que os limites inferior e superior estão dentro do percentual aceitável pela norma de 15% (quinze por cento) (ABNT NBR 14653-2 – pg. 17).

## **CONSIDERAÇÕES**

- A avaliação de um imóvel é um instrumento que permite determinar o seu provável valor de mercado, estando estritamente limitada a essa função. Portanto, a avaliação de imóveis realizada pela Gerência de Avaliação de Imóveis - GEAVA não concede autorização para a regularização de um imóvel, para transações de compra/venda ou qualquer outra negociação;
- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- O avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem;
- O valor encontrado neste laudo representa uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração. Recomenda-se não utilizá-lo como subsídio para negociações na ocorrência de fatos extraordinários que possam influenciar no valor de mercado;
- Todas as conclusões levantadas em relação à edificação e manifestações patológicas estão limitadas a análises visuais;
- O imóvel necessita de uma inspeção detalhada para que seja traçado um plano de manutenção e as respectivas medidas sejam tomadas de acordo com seu patamar de prioridades, pois como pode ser verificado no relatório fotográfico do Anexo I, infiltrações espalharam-se pelas áreas das paredes e lajes, podendo comprometer o uso do local. Além disso, foram verificadas fissurações/trincas em pontos da edificação, assim como desgaste das instalações elétricas e hidráulicas;
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé;
- O presente laudo de avaliação não é subdivisível de seus anexos.

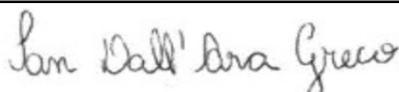
## **DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO**

- Certidão de Matrícula nº 39.001 (SEI 52444397);
- Croqui de Levantamento do 2º Pavimento (Anexo ao Laudo);
- Custo Unitário Básico - Sinduscon Rio de Janeiro - (CUB OUT/2023 (Anexo ao Laudo);

## **ANEXOS**

- Anexo I – Vistoria do Imóvel Avaliando;
- Anexo II – Relatório Estatístico – Modelo de Regressão Linear;
- Anexo III – Documentação do Imóvel;
- Anexo IV – ART.

## **RESPONSABILIDADE TÉCNICA**



Eng.º Civil Ian Dall'Ara Greco  
Analista de Gestão Governamental  
CREA 1018394001D-GO

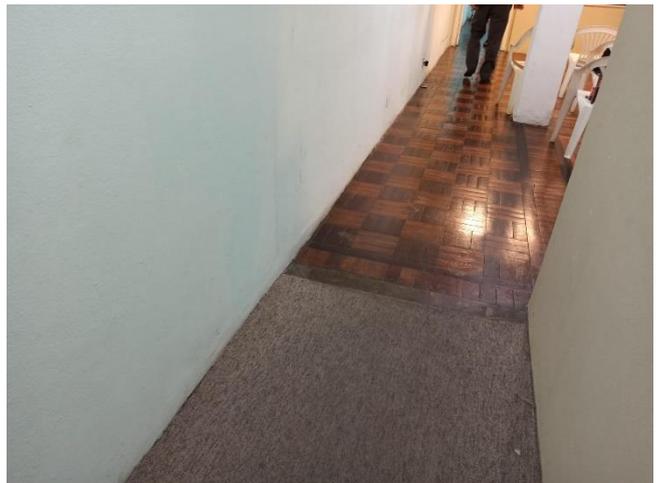
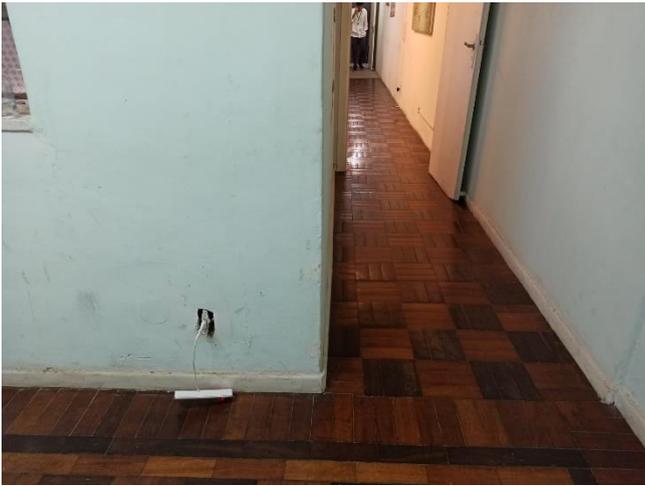
# **ANEXO I**

## Vistoria do Imóvel Avaliando

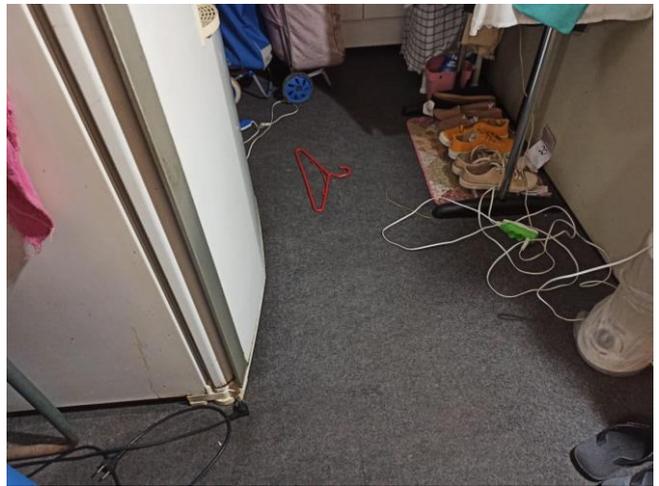


**Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando**









## **ANEXO II**

### Relatório Estatístico – Modelo de Regressão Linear

### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Ian Dall'Ara Greco
Modelo:	Rio de Janeiro
Data do modelo:	quinta-feira, 21 de setembro de 2023
Tipologia:	Sala

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	44
Dados utilizados no modelo:	36

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m <sup>2</sup>	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Padrão construtivo - CUB	Numérica	Proxy	Padrão de construção do imóvel tendo como base para a escala o CUB (Custo Unitário Básico)	Sim
Estado de conservação - Hoss Heideck	Numérica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário -10%	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	39,00	265,00	226,00	114,89
Índice Fiscal	1.591,51	4.750,00	3.158,49	2.679,54
Padrão construtivo - CUB	2.171,59	3.148,45	976,86	2.774,87
Estado de conservação - Hoss Heideck	2,52	75,20	72,68	15,70
Valor unitário -10%	1.588,24	5.657,14	4.068,90	3.009,26

### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8707700 / 0,8294327
Coefficiente de determinação:	0,7582403
Fisher - Snedecor:	24,31
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,304	4	0,576	24,307
Não Explicada	0,735	31	0,024	
Total	3,039	35		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário } -10\%) = +5,698400348 + 7,754904744 / \text{Área total} + 0,0002951365237 * \text{Índice Fiscal} + 0,0004690326442 * \text{Padrão construtivo - CUB} + 0,694925288 / \text{Estado de conservação - Hoss Heideck}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário } -10\% = +291,4009571 * e^{(+7,754904744 / \text{Área total})} * e^{(+0,0002951365237 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0,0004690326442 * \text{Padrão construtivo - CUB})} * e^{(+0,694925288 / \text{Estado de conservação - Hoss Heideck})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário } -10\% = +298,3896994 * e^{(+7,754904744 / \text{Área total})} * e^{(+0,0002951365237 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0,0004690326442 * \text{Padrão construtivo - CUB})} * e^{(+0,694925288 / \text{Estado de conservação - Hoss Heideck})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário } -10\% = +301,9466764 * e^{(+7,754904744 / \text{Área total})} * e^{(+0,0002951365237 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0,0004690326442 * \text{Padrão construtivo - CUB})} * e^{(+0,694925288 / \text{Estado de conservação - Hoss Heideck})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,81	8,02
Índice Fiscal	x	6,16	0,00
Padrão construtivo - CUB	x	5,46	0,00
Estado de conservação - Hoss Heideck	1/x	2,78	0,91
Valor unitário -10%	$\ln(y)$	20,94	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	-0,05	0,01	-0,02	0,13

Índice Fiscal	x2	-0,05	0,00	-0,07	-0,07	0,48
Padrão construtivo - CUB	x3	0,01	-0,07	0,00	0,45	0,63
Estado de conservação - Hoss Heideck	x4	-0,02	-0,07	0,45	0,00	0,48
Valor unitário -10%	y	0,13	0,48	0,63	0,48	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,26	0,20	0,16	0,31
Índice Fiscal	x2	0,26	0,00	0,54	0,36	0,74
Padrão construtivo - CUB	x3	0,20	0,54	0,00	0,03	0,70
Estado de conservação - Hoss Heideck	x4	0,16	0,36	0,03	0,00	0,45
Valor unitário -10%	y	0,31	0,74	0,70	0,45	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

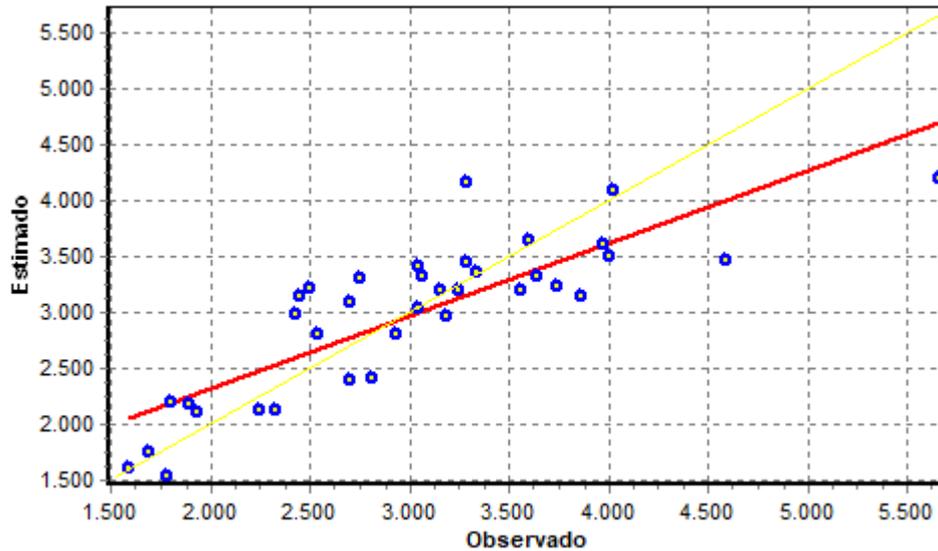
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,84	7,94	-0,10	-1,2465%	-0,634728	0,02761400
2	7,90	7,78	0,12	1,5380%	0,789331	0,02921200
3	8,06	8,07	-0,01	-0,1328%	-0,069492	0,00004000
4	7,92	8,10	-0,18	-2,2882%	-1,177345	0,15669900
5	8,29	8,16	0,13	1,6085%	0,866598	0,02364200
6	7,79	8,00	-0,21	-2,6648%	-1,348889	0,02829700
7	7,94	7,79	0,15	1,9418%	1,001723	0,02277100
8	7,54	7,68	-0,14	-1,8021%	-0,883110	0,02486800
10	7,43	7,47	-0,03	-0,4669%	-0,225362	0,00234500
11	8,20	8,11	0,09	1,1400%	0,607168	0,01185500
13	8,09	8,07	0,02	0,2147%	0,112776	0,00010300
14	8,18	8,07	0,11	1,3485%	0,716177	0,00424600
15	7,72	7,66	0,06	0,7453%	0,373663	0,00432200
16	8,10	8,33	-0,24	-2,9114%	-1,531435	0,17830700
19	7,50	7,69	-0,19	-2,5766%	-1,254517	0,04952600
20	8,03	8,11	-0,08	-0,9764%	-0,509119	0,00833500
22	7,90	8,03	-0,13	-1,6823%	-0,863385	0,01058700
23	8,26	8,05	0,21	2,4958%	1,338730	0,02388300
24	7,82	8,07	-0,25	-3,2007%	-1,626689	0,02066900
25	8,30	8,32	-0,02	-0,2187%	-0,117879	0,00116600
26	8,43	8,15	0,29	3,3855%	1,854293	0,07925300
27	7,80	8,05	-0,25	-3,2132%	-1,628211	0,03532900
29	8,10	8,14	-0,05	-0,5668%	-0,298136	0,00266000
30	8,11	8,12	-0,01	-0,0791%	-0,041676	0,00004600
32	8,23	8,08	0,15	1,8029%	0,963328	0,09123200
33	8,02	8,02	0,00	0,0371%	0,019329	0,00000700
34	8,64	8,34	0,30	3,4497%	1,936191	0,26340700
35	8,07	8,00	0,07	0,8950%	0,469009	0,00580900
36	7,98	7,94	0,05	0,6060%	0,314273	0,00230700
37	8,19	8,20	-0,01	-0,1278%	-0,067999	0,00010000
39	7,56	7,65	-0,09	-1,1297%	-0,555109	0,01487600
40	7,37	7,38	-0,01	-0,1409%	-0,067473	0,00028000
41	8,02	8,13	-0,11	-1,3700%	-0,713876	0,00570100
42	7,75	7,65	0,10	1,2771%	0,643190	0,01992400
43	7,48	7,33	0,15	2,0055%	0,974730	0,06669200
44	8,29	8,19	0,10	1,1777%	0,633924	0,17318300

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

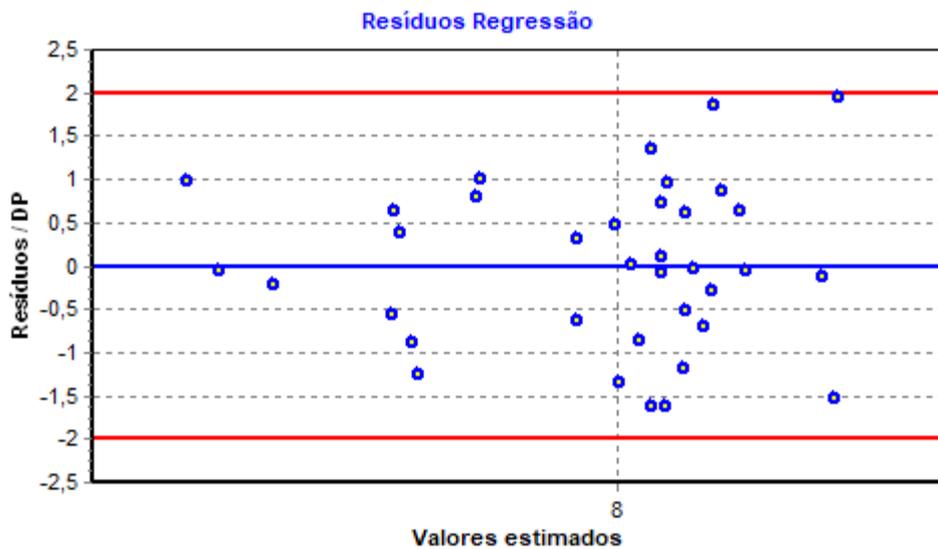
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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:**

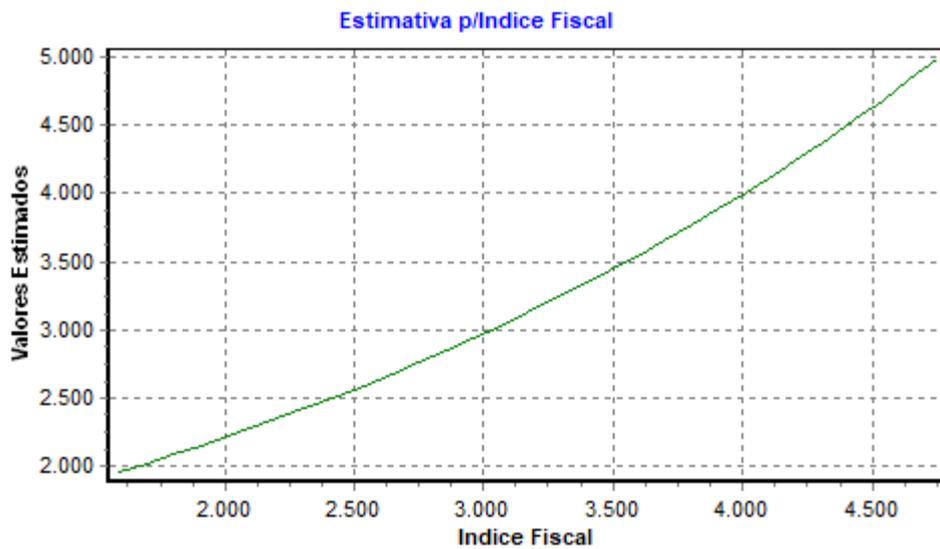
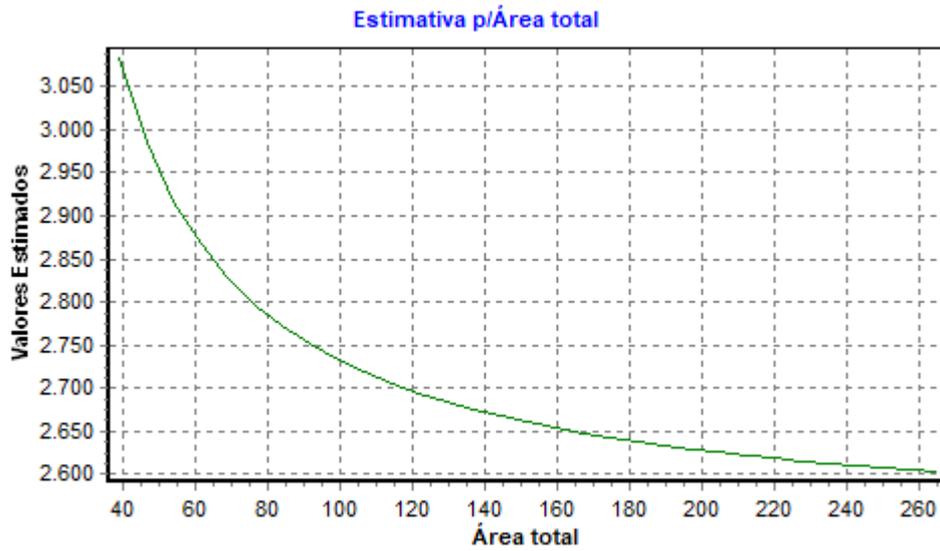
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**



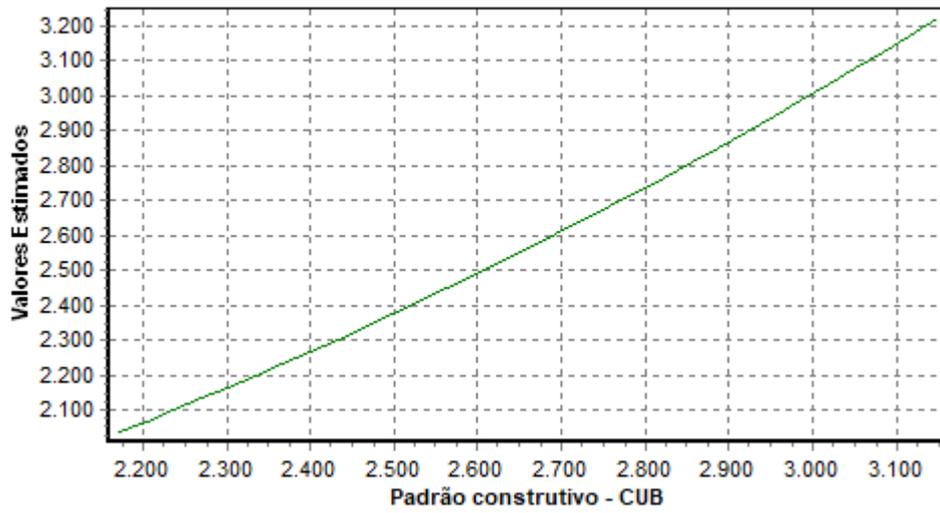
**Resíduos da Regressão Linear**



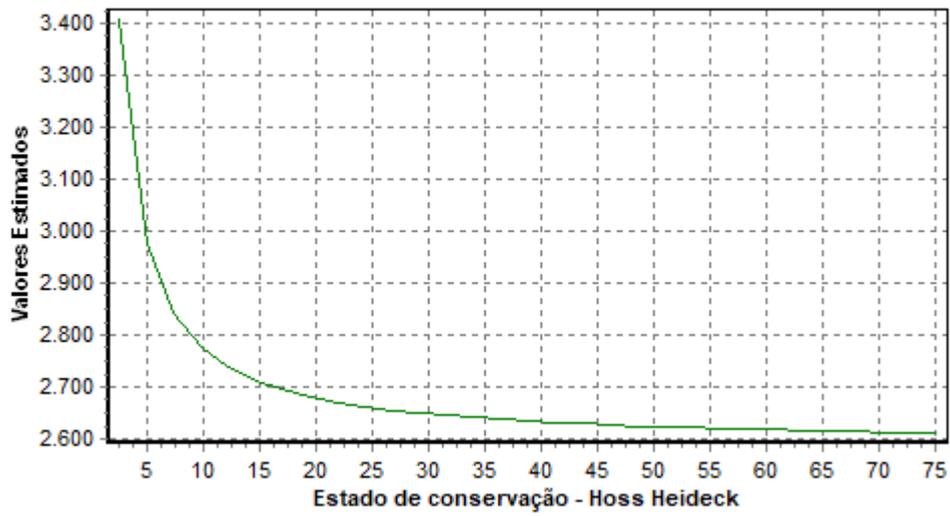
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



Estimativa p/Padrão construtivo - CUB



Estimativa p/Estado de conservação - Hoss Heideck



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

**Variáveis Texto:**

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Município	Informante	Telefone do informante
1		Rua da Quitanda, nº 197, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Adak Imóves Centro	(21) 2303-1522
2		Rua da Quitanda, nº 67, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Marcos Ignacio	(21) 98152-5642
3		Rua da Quitanda, nº 62, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	By Three Administração de Bens Ltda.	(21) 2303-1609
4		Rua da Quitanda, nº 113 ao 176, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Victor Pratas Consultor Imobiliário	(21) 98152-2826
5		Rua da Quitanda, nº 30, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	SPIN Jardim Icarai	(21) 2728-1100
6		Rua da Quitanda, nº 1 ao 80, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Gyselly Pacca	(21) 96780-3945
7		Rua da Quitanda, nº 194, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Julio Bogoricin Imóveis - Flamengo	(21) 2187-4300
8		Rua da Quitanda, nº 47/49, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Diluane Imóveis	(21) 3449-6665
9	*	Rua da Quitanda, nº 82 ao 106, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	ASPA - Administração Predial Rio de Janeiro	(21) 2574-1800
10		Rua da Quitanda, nº 114, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Diluane Imóveis	(21) 3449-6665
11		Rua da Quitanda, Nº 1 ao 80, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Castro Imóveis - Matriz/Vendas	(21) 2272-4400
12	*	Rua da Quitanda, nº 59 Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Zappa Imóveis LTDA	(21) 99369-8528
13		Rua da Quitanda, nº 62, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Berge Brokers - Consultoria Imobiliária	(21) 2042-3758
14		Rua da Quitanda, nº 3, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Repasse Imóveis	(21) 3936-9259
15		Rua da Quitanda, nº 83, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Molinaro Consultoria Imobiliária	(21) 99808-0120
16		Rua da Quitanda, nº 52, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Julio Bogoricin Imóveis - ADM	(21) 99645-7840
17	*	Rua da Quitanda, nº 56, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	ASPA - Administração Predial Rio de Janeiro	(21) 2574-1800
18	*	Rua da Quitanda, nº 20, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Castro Imóveis - Matriz/Vendas	(21) 2272-4400
19		Rua da Quitanda, nº 47/49, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Privilegio Blue	(21) 3738-2403
20		Rua da Quitanda, nº 1 ao 80, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Castro Imóveis - Matriz/Vendas	(21) 2272-4400
21	*	Rua da Quitanda, nº 82 ao 106, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Adak Imóves Centro	(21) 2303-1522
22		Rua da Quitanda, nº 20, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Castro Imóveis - Matriz/Vendas	(21) 2272-4400
23		Rua da Quitanda, nº 1 ao 80, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Wfornoso Imobiliária e Consultoria LTDA	(21) 3852-4249
24		Rua da Quitanda, nº 62, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Imobiliária Soluconaltda	(21) 97401-2269
25		Rua da Quitanda, nº 1 ao 80, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Castro Imóveis - Matriz/Vendas	(21) 2272-4400

26		Rua da Quitanda, nº 1 ao 80, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Nova Época Imóveis	(21) 35596700
27		Rua da Quitanda, nº 62, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Castro - Porto Maravilha	(21) 2292-0080
28	*	Rua da Quitanda, nº 68, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Lucrum Imobiliária	(21) 2522-0090
29		Rua da Quitanda, nº 52, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Denb-Rio Consultoria de Imóveis Ltda ME	(21) 2221-6060
30		Rua da Quitanda, nº 82 ao 106, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Castro Copacabana	(21) 2199-3722
31	*	Rua da Quitanda, nº 194, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Imobras Imobiliária	(21) 3813-2400
32		Rua da Quitanda, nº 191, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Conceito Imobiliária	(21) 2233-4121
33		Rua da Quitanda, nº 20, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Castro Imóveis - Matriz/Vendas	(21) 2272-4400
34		Rua da Quitanda, nº 1 ao 80, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Julio Bogoricin Imóveis - Flamengo	(21) 2187-4300
35		Rua da Assembleia, nº 66, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Wfornoso Imobiliária e Consultoria LTDA	(21) 3852-4249
36		Rua do Rosário, nº 103, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Finkel Imóveis Comerciais Ltda.	(21) 2521-7774
37		Rua Rodrigo Silva, nº 8, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Sergio Castro - Diretoria	(21) 2272-4400
38	*	Beco de Bragança, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	DNA Imóveis Ipanema	(21) 3795-7900
39		Rua Visconde de Inhaúma c/ Rua da Quitanda, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Zygel Imóveis	(21) 99107-9999
40		Largo São Francisco de Paula, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Privilégio Imóveis	(21) 3738-2403
41		Rua da Assembleia, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Privilégio Imóveis	(21) 3988-3413
42		Rua Acre, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Privilégio Imóveis	(21) 3738-2403
43		Rua Marçílio Dias, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Privilégio Imóveis	(21) 3988-3413
44		Travessa do Ouvidor, Centro, Rio de Janeiro	Centro	Rio de Janeiro	Privilégio Imóveis	(21) 3507-2001

**Variáveis Numéricas:**

ID	Desabilitado	Área total (m²)	Índice Fiscal	Padrão construtivo - CUB	Estado de conservação - Hoss Heideck	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)
1		39,00	2.023,72	2.892,36	8,09	110.000,00	2.538,46
2		60,00	2.871,20	2.171,59	8,09	180.000,00	2.700,00
3		100,00	2.871,20	2.892,36	8,09	350.000,00	3.150,00
4		49,00	2.078,43	2.892,36	2,52	150.000,00	2.755,10
5		45,00	2.871,20	2.892,36	8,09	200.000,00	4.000,00
6		130,00	2.871,20	2.892,36	18,10	350.000,00	2.423,08
7		80,00	2.023,72	2.892,36	18,10	250.000,00	2.812,50
8		100,00	2.871,20	2.171,59	18,10	210.000,00	1.890,00
9	*	49,00	2.740,71	2.892,36	33,20	130.000,00	2.387,76
10		80,00	2.078,43	2.171,59	18,10	150.000,00	1.687,50
11		47,00	2.871,20	2.892,36	18,10	190.000,00	3.638,30
12	*	97,00	2.871,20	2.892,36	2,52	200.000,00	1.855,67
13		97,00	2.871,20	2.892,36	8,09	350.000,00	3.247,42
14		100,00	2.871,20	2.892,36	8,09	395.000,00	3.555,00
15		80,00	2.740,71	2.171,59	18,10	200.000,00	2.250,00
16		219,00	2.871,20	3.148,45	2,52	800.000,00	3.287,67
17	*	190,00	2.871,20	2.892,36	18,10	280.000,00	1.326,32
18	*	70,00	2.871,20	2.892,36	18,10	120.000,00	1.542,86
19		75,00	2.871,20	2.171,59	33,20	150.000,00	1.800,00
20		47,00	2.871,20	2.892,36	18,10	160.000,00	3.063,83
21	*	80,00	2.740,71	2.892,36	18,10	180.000,00	2.025,00
22		170,00	2.871,20	2.892,36	8,09	510.000,00	2.700,00
23		70,00	2.871,20	2.892,36	18,10	300.000,00	3.857,14
24		90,00	2.871,20	2.892,36	8,09	250.000,00	2.500,00
25		56,00	2.871,20	2.892,36	2,52	250.000,00	4.017,86
26		49,00	2.871,20	2.892,36	8,09	250.000,00	4.591,84
27		70,00	2.871,20	2.892,36	18,10	190.000,00	2.442,86
28	*	160,00	2.871,20	2.892,36	18,10	140.000,00	787,50
29		219,00	2.871,20	3.148,45	8,09	800.000,00	3.287,67
30		81,00	2.740,71	3.148,45	18,10	300.000,00	3.333,33
31	*	80,00	2.023,72	2.892,36	18,10	320.000,00	3.600,00
32		265,00	2.023,72	3.148,45	2,52	1.100.000,00	3.735,85
33		251,00	2.871,20	2.892,36	8,09	850.000,00	3.047,81
34		175,00	2.871,20	3.148,45	2,52	1.100.000,00	5.657,14
35		254,00	2.952,25	2.892,36	18,10	900.000,00	3.188,98
36		230,00	2.740,71	2.892,36	18,10	750.000,00	2.934,78
37		60,00	2.740,71	3.148,45	8,09	240.000,00	3.600,00
38	*	204,00	1.506,83	2.171,59	33,20	550.000,00	2.426,47
39		140,00	1.698,18	2.892,36	18,10	300.000,00	1.928,57
40		170,00	2.023,72	2.171,59	33,20	300.000,00	1.588,24
41		65,00	2.952,25	2.892,36	8,09	220.000,00	3.046,15
42		85,00	1.591,51	2.892,36	18,10	220.000,00	2.329,41
43		152,00	1.880,60	2.171,59	75,20	300.000,00	1.776,32
44		136,00	4.750,00	2.171,59	52,60	600.000,00	3.970,59

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

●Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.793,91	1.836,93	1.858,83	7,14%	
Valor Médio	1.931,94	1.978,27	2.001,85	-	III
Valor Máximo	2.080,59	2.130,49	2.155,89	7,69%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua da Quitanda, nº 111, 2º Andar	-
Bairro	Centro	-
Município	Rio de Janeiro	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área total	145,13	Não
Índice Fiscal	2.740,71	Não
Padrão construtivo - CUB	2.174,73	Não
Estado de conservação - Hoss Heideck	75,20	Não

## **ANEXO III**

### Documentação

Certidão N.º 39.001



OFÍCIO REGISTRO  
DE IMÓVEIS RJ

**CERTIDÃO**

21/004823

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

39001

FICHA

52015



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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

IMÓVEL - 2º Andar do Edifício na Rua da Quitanda nº 111, na freguesia da Candelária, e-a correspondente fração ideal de 8/40 do respectivo terreno que mede 6,60m de largura na frente e nos fundos por 33,60m de extensão, confrontando de um lado com o prédio nº 109, do outro com o prédio 41 da Rua da Alfândega e nos fundos com o prédio nº 44. PROPRIETÁRIA - LOTERIA DO ESTADO DE GOIÁS S/A, com sede e fôro em Goiânia. Adquirido por compra feita a Bemosa S/A - Administração, Empreendimentos e Participações, conforme escritura de 02.02.1968, lavrada nas notas do tabelião do 22º Ofício desta cidade, no livro 795 a fls.74, transcrita neste Cartório no livro 3-AT sob nº 24585 a fls.276, em 21.02.1968. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2000. *[Assinatura]*

**R.01-PENHORA.** Certifico que em cumprimento ao Mandado do Juízo de Direito da 7ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, assinado pela MM. Juíza Drª Maria Cristina Barros Gutierrez Slaibi, datado de 16.06.2000, acompanhado do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 18.07.2000, foi o imóvel objeto da matrícula penhorado para garantia da dívida de R\$11.948,83, na ação de Execução Fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, contra Loteria do Estado de Goiás, através do processo n.º 6760/1999. O registro somente será cancelado mediante o recolhimento dos emolumentos, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo n.º 29.682/97). O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2000. *[Assinatura]*

**R.02-TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE:** Certifico que por determinação do Ilmo. Sr. Procurador do Estado de Goiás, Dr. Cláudio Grande Junior, processo - PGE nº 21801720, e por força do disposto na Lei nº 13.550 (art. 3º, IV e parágrafo único) contida no Ofício nº 162/2004-GDPMA, datado de 20 de fevereiro de 2004, acompanhado da cópia autenticada do Diário Oficial do Estado de Goiás, Goiânia, nº 18.302, datado de 12 de novembro de 1999, foi o imóvel objeto da matrícula transferido para o patrimônio do ESTADO DE GOIÁS. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de março de 2004. *[Assinatura]*

**R.03 - PENHORA** - Certifico que em cumprimento ao Mandado do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, datado de 04.09.2006, acompanhado do auto de Penhora, Avaliação e Depósito datado de 16.11.2006, foi o imóvel objeto da matrícula penhorado para garantia da dívida de R\$39.976,67, na ação de Execução Fiscal nº 2004.120.053225-5, movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, contra Loteria do Estado de Goiás, ficando como Depositário Judicial, o 6º depositário. O registro somente será cancelado mediante o recolhimento dos emolumentos, salvo se a parte vencida na ação for a Fazenda Pública (decisão normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo n.º 29682/97). O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2007. *[Assinatura]*

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade; do que dou fé.  
Rio de Janeiro, 29/06/2021

Serviço do 7º Ofício de Registro de Imóveis - RJ  
Oficial Registrador: Décio Luiz Gomes - Mat. nº 90/230

*[Assinatura]*  
Luiz Carlos Barcellos  
3º Oficial Substituto - 7º R.I.  
Cadastro nº 24.5225 CG-URJ

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDUY 59025 EYC

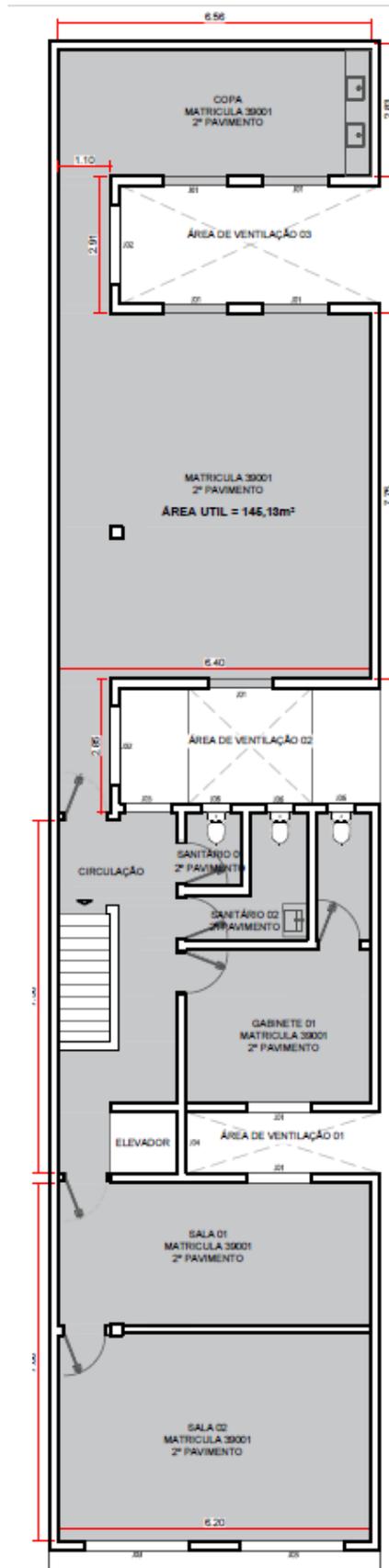


Rua Sete de Setembro, 111 - 3º andar - Centro - RJ | CEP 20050-009 | (21) 2507-1111 | (21) 2232-9744  
contato@7ri-rj.com.br - www.7ri-rj.com.br | Consulte a validade do selo em  
http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS



## Croqui de Levantamento 2º Pavimento



CROQUI DE LEVANTAMENTO 2º PAVIMENTO  
RUA DA QUITANDA, Nº 111 - RIO DE JANEIRO

■ ÁREA DE INTERESSE

**CUB/m<sup>2</sup>**

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Outubro/2023. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaxamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); Impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.179,38	0,01%
PP-4	2.028,43	0,06%
R-8	1.924,86	0,08%
PIS	1.499,29	0,06%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.627,05	0,02%
PP-4	2.491,91	0,07%
R-8	2.180,88	0,08%
R-16	2.118,46	0,11%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.283,20	0,08%
R-8	2.623,41	0,09%
R-16	2.789,10	0,09%

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.539,31	0,14%
CSL-8	2.171,59	0,07%
CSL-16	2.892,36	0,07%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.710,48	0,13%
CSL-8	2.366,07	0,07%
CSL-16	3.148,45	0,08%

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	2.293,44	0,05%
GI	1.218,09	0,01%

# **ANEXO IV**

## **ART**

# RASCUNHO DA ART Nº 1020230289455

## Cadastrada. Aguardando Pagamento

**IAN DALL ARA GRECO - Engenheiro Civil,**

Empresa contratada: **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRACAO - ESTADO DE GOIAS - Registro CREA-GO: 096P**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: <b>SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO</b>		CPF/CNPJ: <b>02.476.034/0001-82</b>
Praça Doutor Pedro Ludovico Teixeira, Nº 400		Bairro: Setor Central CEP: 74003-010
Quadra: 0 Lote: 0	Complemento:	Cidade: Goiania-GO
E-Mail:		Fone: (62)32028458
Contrato: 0	Celebrado em: 01/09/2023	Valor Obra/Serviço R\$: 4.000,00
Ação institucional: Órgão Público		Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

**3. Dados da Obra/Serviço**

Rua da Quitanda, Nº 111		Bairro: Centro	CEP: 20011-030
Quadra: 0 Lote: 0	Complemento: 2º Pavimento	Cidade: Rio de Janeiro-RJ	
Data de Inicio: 01/09/2023	Previsão término: 31/12/2023	Coordenadas Geográficas: -22.9047219,-43.1762297	
Finalidade: <b>Outro</b>		CPF/CNPJ: <b>02.476.034/0001-82</b>	
Proprietário(a): <b>ESTADO DE GOIÁS</b>		Fone: (62) 32016759	Tipo de proprietário(a): Pessoa Jurídica de Direito Público
E-Mail:			

**4. Atividade Técnica**

<b>ATUACAO</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Unidade</b>
AVALIACAO SERVICOS AFINS E CORRELATOS EM URBANISMO	145,13	METROS QUADRADOS
<i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.</i>		
<i>Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>		

**5. Observações**

PROCESSO SEI 202300005017479, LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALIENAÇÃO nº 065/2023, PARA ESTIMAR O VALOR DE MERCADO DE COMPRA/VENDA DE UM IMÓVEL, LOCALIZADO NA RUA DA QUITANDA, Nº 111, 2º PAVIMENTO, NA FREGUESA DA CANDELÁRIA, CENTRO, RIO DE JANEIRO - RJ, COM ÁREA CONSTRUÍDA PRIVATIVA DE 145,13 M², A PEDIDO DA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO DO ESTADO DE GOIÁS.

**6. Declarações**

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