

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: INFRAPREV – Instituto Infraero de Seguridade Social.

OBJETO: Lajes Corporativas no Edifício Mirante da Cidade.

ENDEREÇO: Rua Primeiro de Março, 23 – Centro – Rio de Janeiro - RJ.

INVESTOR
AVALIAÇÕES

INVESTOR AVALIAÇÕES

Av. Getúlio Vargas, 1420 - 10º Andar - Savassi - Belo Horizonte – MG
CEP: 30.112-024 - +55 (31) 3888-2570 - www.investorcp.com - contato@investorcp.com

LAUDO:	INFRA_ MIRA_V1.0	DATA-BASE:	24 de outubro de 2024
SOLICITANTE:	INFRAPREV – Instituto Infraero de Seguridade Social.		
OBJETO:	Lajes Corporativas no Edifício Mirante da Cidade – 6º e 7º andares. Endereço: Rua Primeiro de Março, 23 – Centro – Rio de Janeiro – RJ.		
OBJETIVO:	Determinação do valor justo dos imóveis (terreno e edificação) objeto deste estudo para fins de venda, liquidação forçada, locação e valor em risco.		
FINALIDADE:	Cumprimento da legislação aplicável e acompanhamento gerencial.		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau III para o <i>método comparativo</i> , de acordo com a NBR 14.653-2.		
GRAU DE PRECISÃO:	Grau III para o <i>método comparativo</i> , de acordo com a NBR 14.653-2.		

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	04
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	05
3. LOCALIZAÇÃO	06
4. EDIFÍCIOS E CONSTRUÇÕES	07
5. VISTORIA	08
6. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	11
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	12
8. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	20
Anexo 1 – Avaliação do Imóvel Para Venda – Inferência Estatística	
Anexo 2 – Avaliação do Imóvel Para Locação – Tratamento por Fatores	
Anexo 3 – Tabela Ross-Heidecke – Depreciação de edifícios	
Anexo 4 – Especificação do laudo	
Anexo 5 – Cálculo Segregação Terreno e Edificações	
Anexo 6 – Documentação do Imóvel	
Anexo 7 - Glossário	

1 – INTRODUÇÃO

A INVESTOR CONSULTING PARTNERS CONSULTORIA LTDA. foi nomeada pela INFRAPREV – Instituto Infraero de Seguridade Social para calcular o valor justo de seus imóveis localizados no Rio de Janeiro/RJ.

O valor justo é definido da seguinte forma pelo CPC 46:

“Preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado, na data de mensuração”.

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os cálculos avaliatórios para determinação do valor justo foram elaborados através do *Método Comparativo Direto de Mercado*. A homogeneização dos elementos da pesquisa foi realizada através de *Inferência Estatística*.

As tabelas a seguir apresentam os valores apurados, na data-base de 24 de outubro de 2024.

VALOR DE MERCADO PARA VENDA							
UNID.	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/m²)	VALOR TERRENO	VALOR EDIFICAÇÕES	VALOR TOTAL	VALOR EM RISCO	LIQUIDAÇÃO FORÇADA
6º andar	322,00	3.886,94	713.960,43	537.634,25	1.251.594,68	537.634,25	918.232,44
7º andar	322,00	3.886,94	713.960,43	537.634,25	1.251.594,68	537.634,25	918.232,44

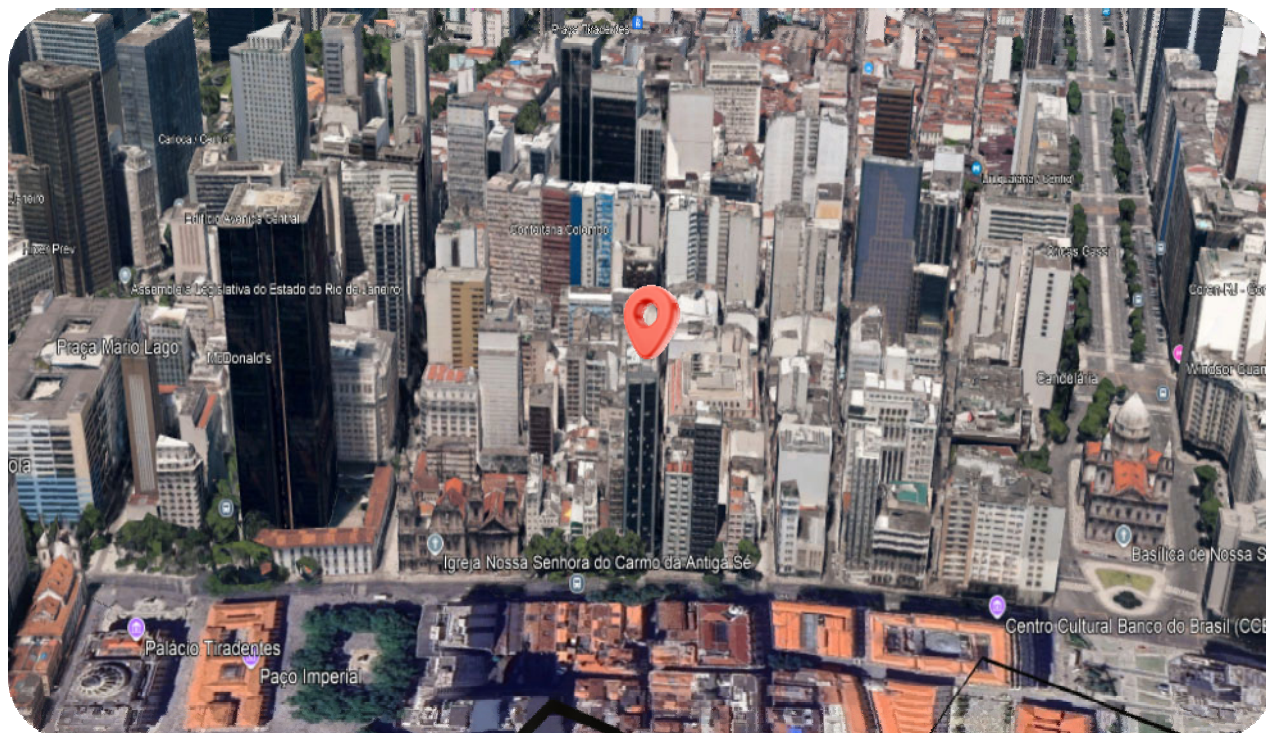
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO			
UNIDADE	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/m²)	VALOR TOTAL
6º andar	322,00	23,07	7.428,54
7º andar	322,00	23,07	7.428,54

2 – PRINCÍPIOS E RESSALVAS

As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosa e integralmente lidas:

- A Investor não tem interesse, direto ou indireto, no(s) objeto(s) envolvido(s) neste estudo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesse.
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, condicionados às conclusões deste trabalho, ou seja, esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais que participaram dos serviços.
- Por fugir a finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, dentre outros, providências estas consideradas de ordem jurídico-legal.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas da empresa solicitante e de terceiros, sendo que as fontes estão contidas e citadas no presente laudo.
- O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo que as áreas informadas estejam corretas e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.
- O presente Relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14.653 da ABNT e suas partes constituintes, pelo *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP) e *International Valuation Standards Council* (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), dentre outros.
- A vistoria “*in loco*” foi realizada no dia 30 de setembro de 2024 e abrangeu os seguintes procedimentos técnicos:
 - ✓ Vistoria da região geoeconômica na qual está inserido o imóvel;
 - ✓ Verificação das condições de acesso e infraestrutura urbana;
 - ✓ Identificação do terreno, suas dimensões e aspectos topográficos;
 - ✓ Determinação de suas características construtivas e arquitetônicas;
 - ✓ Observação do estado de conservação dos edifícios;
 - ✓ Registros fotográficos.

3 – LOCALIZAÇÃO



Localização do imóvel: Rua Primeiro de Março, 23 - Centro – Rio de Janeiro – RJ.

3.1 – INFRAESTRUTURA URBANA (EM UM ALCANCE DE APROXIMADAMENTE 3 KM)

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓ Rodoviária	✓ Shopping Center

4 – EDIFÍCIOS E CONSTRUÇÕES

LAJES COMERCIAIS ED. MIRANTE DA CIDADE

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA:	Escritório – Padrão Superior (conforme classificação IBAPE/SP): Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro"		
PISOS:	Carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.		
FORROS:	Geralmente rebaixados com placas termo acústicas.		
PAREDES:	Pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.		
INSTALAÇÕES:	Sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar-condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.		
		VIDA ÚTIL TOTAL	IDADE APARENTE
		60 anos	45 anos
			VIDA ÚTIL REMANESCENTE
			15 anos
ESTADO DE CONSERV.:	Reparos Simples, conforme tabela de Ross e Heidecke.		
VÍCIOS CONSTRUTIVOS:	Não detectados visualmente.		

5 – VISTORIA

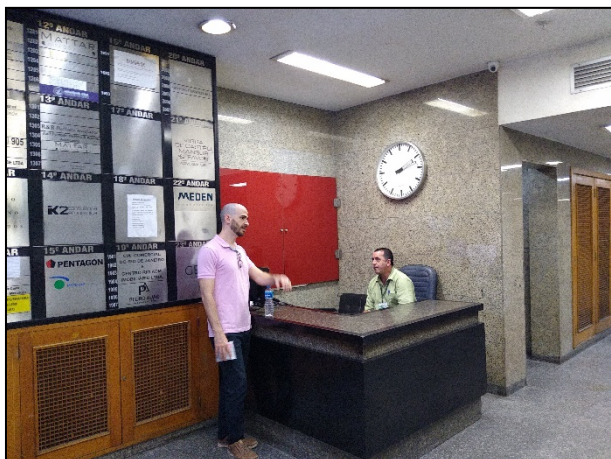
“Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam (subitem 3.52 da NBR 14653-1).”

A vistoria técnica seguiu as determinações da NBR 14.653 e foi realizada no dia 30 de setembro de 2024, com o objetivo de buscar subsídios para a realização do presente trabalho.

6.1 – REGISTROS FOTOGRÁFICOS

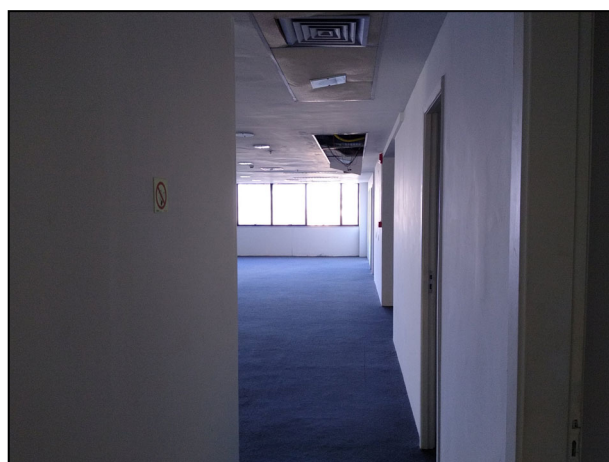
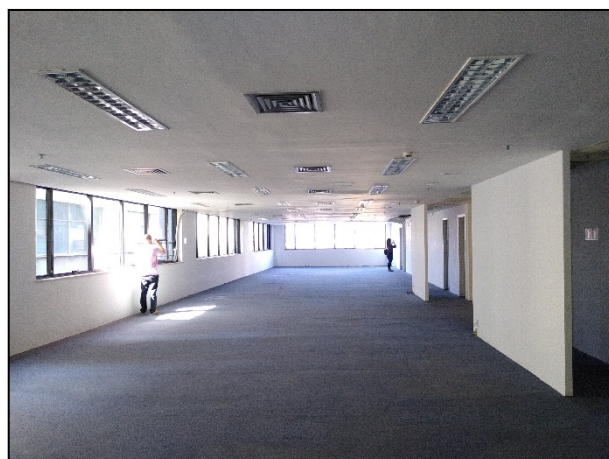
REGISTRO FOTOGRÁFICO 01

Vista geral do imóvel com vias principais e hall de entrada.



REGISTRO FOTOGRÁFICO 02

Sala 601.



REGISTRO FOTOGRÁFICO 03

Sala 701.



6 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

6.1 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis localizados na região de abrangência. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado buscando a composição de uma amostra representativa de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Uma vez selecionados os elementos de pesquisa, são supostas as variáveis influenciadoras na formação do valor. Das pesquisas desenvolvidas sobre o comportamento das variáveis, identifica-se o modelo mais adequado. Se o modelo inferido se mostrar altamente representativo (alta correlação), respondendo por grande parcela da formação do valor, é feita a análise do modelo, permitindo, assim, verificar sua compatibilidade com as condições de mercado.

Aplicando-se na equação obtida os parâmetros do imóvel em estudo, é definido o intervalo de confiança, faixa de valores na qual se encontra o seu valor de mercado. Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de $\pm 15\%$ em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites.

7 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 – PESQUISA DE MERCADO PARA VENDA

ITEM	ESTRUTURA	ENDEREÇO	CONDIÇÃO	ÁREA TOTAL CONSTR. (m²)	ABL (m²)	ABL / ÁREA CONST. (%)	CLASSE	IDADE CONSTR.	IDADE APAR.	DEPR. EC.	VALOR VENAL (R\$)	VALOR UNIT. VENDA (R\$/m²)	PVG VALOR FISCAL (R\$/m²)	DATA	FONTE DE CONSULTA	CÓD.
1	Edifício reformado (acabamento, rede de dados, segurança, sistemas de incêndio, ar condicionado).	Edifício Sulacap. R. da Alfândega, 41. Centro.	OFERTA	7.200,00	6.984,96	0,97	C	26	5	0,957	R\$ 86.250.000,00	R\$ 11.979,17	3.173,54	OUT/21	REMAX RV. (21) 3431-3800.	PR 0011
2	Edifício c/ 9 andares e lajes a partir de 400 m2. Possui 3 elevadores sociais.	Edifício Icatu Hartford. Pça. Vinte e Dois de Abril, 36. Centro.	OFERTA	5.000,00	3.600,00	0,72	C	66	5	0,957	R\$ 69.000.000,00	R\$ 13.800,00	1.744,79	OUT/21	REMAX RV. (21) 3431-3800.	PR 0008
3	Edifício c/ 12 andares e lajes a partir de 597 m2. Possui 3 elevadores sociais.	Edifício ITECIA. Praça Pio X, 15. Centro.	OFERTA	7.811,00	7.164,00	0,92	C	51	40	0,310	R\$ 48.852.040,00	R\$ 6.254,26	3.324,63	OUT/21	Sérgio Castro Imóveis. (21) 2292-0080.	SCV 5378
4	Edifício c/ 12 andares e lajes com 363 m2, do 2º ao 10º andar. Cobertura Duplex c/ Edifício Retrofitado, c/ 10 andares, ar cond. central, 5 elevadores, controle de acesso e	Edifício Uruguiana Corporate. R. Uruguiana, 118. Centro.	OFERTA	4.356,00	3.790,00	0,87	B	-	13	0,866	R\$ 42.000.000,00	R\$ 9.641,87	3.173,54	OUT/21	Sérgio Castro Imóveis. (21) 2292-0080.	DIR 3488
5	Edifício Retrofitado, c/ 07 pavimentos em lajes corporativas de bom padrão	Edifício Palácio Vigia. R. da Quitanda, 80.	OFERTA	4.835,00	4.068,83	0,84	B	-	13	0,866	R\$ 40.000.000,00	R\$ 8.273,01	3.324,63	OUT/21	Sérgio Castro Imóveis. (21) 2292-0080.	DIR 2638
6	Edifício c/ 10 andares, lajes a partir de 437 m2 e 03 elevadores sociais. Ar	R. de Santana, 138. Centro.	OFERTA	3.250,00	-	-	B	-	5	0,957	R\$ 34.500.000,00	R\$ 10.615,38	1.276,96	OUT/21	REMAX RV. (21) 3431-3800.	PR 0016
7	Edifício c/ 22 andares e lajes a partir de 120 m2. 2 elevadores sociais.	Edifício Salomão José Couri. R. da Alfândega, 214. Centro.	OFERTA	5.013,83	4.502,18	0,90	C	63	35	0,498	R\$ 28.300.000,00	R\$ 5.644,39	3.101,12	OUT/21	Rio Imob. (21) 3214-8500.	0516
8	Edifício c/ 10 pavimentos, lajes a partir de 120 m2 e 02 elevadores sociais.	Edifício Costa Reis. Av. Rio Branco, 50. Centro.	OFERTA	3.500,00	2.640,00	0,75	C	68	40	0,310	R\$ 25.000.000,00	R\$ 7.142,86	3.620,31	OUT/21	BNI RJ. (21) 2524-7200.	279 053
9	Edifício c/ 10 pavimentos, lajes a partir de 120 m2 e 02 elevadores sociais.	Edifício do Ouvidor. R. do Ouvidor, 54. Centro.	OFERTA	2.490,00	1.200,00	0,48	C	41	5	0,957	R\$ 24.000.000,00	R\$ 9.638,55	3.173,54	OUT/21	Agent Gold Imóveis. (21) 3627-7080.	PR 004
10	Edifício c/ 10 pavimentos, lajes a partir de 120 m2 e 02 elevadores sociais.	Edifício Flandres. R. Teófilo Otoni, 123. Centro.	OFERTA	3.200,00	-	-	C	-	15	0,836	R\$ 20.000.000,00	R\$ 6.250,00	2.751,25	OUT/21	Sérgio Castro Imóveis. (21) 2292-0080.	DIR 3309
11	Edifício composto por 02 prédios interligados, ambos retrofitados, sendo	Edifício Centro Comercial RMS. R. Gonçalves Dias, 65. Centro.	OFERTA	2.100,00	-	-	B	-	8	0,920	R\$ 19.000.000,00	R\$ 9.047,62	3.101,12	OUT/21	Sérgio Castro Imóveis. (21) 2292-0080.	DIR 2275
12	Edifício composto por 12 andares, 02 elevadores, 62 vagas. Lajes c/ 209 m2, mais	R. Visconde do Rio Branco, 55. Centro.	OFERTA	4.690,33	2.643,00	-	C	-	40	0,302	R\$ 18.000.000,00	R\$ 3.837,68	1.546,14	OUT/21	Patrimóvel Rio. (21) 3152-5985.	GL 9009
13	Edifício c/ 10 andares, 180 m2 cada andar, mais loja c/ jirau.	R. da Carioca. Centro.	OFERTA	2.000,00	-	-	C	-	40	0,441	R\$ 18.000.000,00	R\$ 9.000,00	-	OUT/21	Brasil Brokers Botafogo. (21) 2112-3200.	869 564
14	Edifício c/ 12 andares e lajes c/ 204 m2, num total de 96 salas.	Edifício Sindicato dos Médicos do RJ. Av. Churchill, 97. Centro.	OFERTA	3.200,00	2.448,00	-	C	75	40	0,416	R\$ 17.000.000,00	R\$ 5.312,50	2.343,30	OUT/21	Enjoy Imóveis Lopes.	PR 0365
15	Edifício c/ 13 andares, 02 elevadores, loja c/ subsolo, térreo e sobreloja. Em frente a	Ed. Emp. Assembléia 11. R. da Assembléia 11. Centro.	OFERTA	3.000,00	2.280,00	-	C	17	17	0,754	R\$ 16.000.000,00	R\$ 5.333,33	3.529,29	OUT/21	Sérgio Castro Imóveis. (21) 2292-0080.	DIR 5327
16	Edifício c/ 11 andares e lajes a partir de 200 m2. 2 elevadores. Ar condicionado central. Laje corporativa, andar alto. Ar	Av. Marechal Floriano, 22. Centro.	OFERTA	2.586,00	2.200,00	-	C	59	13	0,844	R\$ 15.000.000,00	R\$ 5.800,46	2.343,30	OUT/21	Destak Imobiliária. (21) 3444-0000.	FLPR 007
17	condicionado central, piso elevado e forro	Edifício Presidente Wilson. Av. Pres. Ant. Carlos, 51. Centro.	OFERTA	-	11.000,00	-	C	42	30	0,625	R\$ 4.625.000,00	R\$ 7.994,81	3.029,76	OUT/21	Real UP Imóveis. (21) 2274-8888.	2011
18	Laje corporativa em empreendimento novo.	Edifício Porto Atlântico Business. R. Equador, 43. Zona Portuária.	OFERTA	-	27.682,52	-	A	5	5	0,957	R\$ 5.264.997,00	R\$ 10.405,13	4.922,34	OUT/21	Marejo Consult. Imob. (21) 3736-7000.	AC 9993

ITEM	ESTRUTURA	ENDEREÇO	CONDIÇÃO	ÁREA TOTAL CONSTR. (m ²)	ABL (m ²)	ABL / ÁREA CONST. (%)	CLASSE	IDADE CONSTR.	IDADE APAR.	DEPR. EC.	VALOR VENAL (R\$)	VALOR UNIT. VENDA (R\$/m ²)	PVG VALOR FISCAL (R\$/m ²)	DATA	FONTE DE CONSULTA	CÓD.
19	Laje corporativa ocupada pela KPMG.	Edifício Rodrigo Silva. R. Rodrigo Silva, 26. Centro.	OFERTA	-	14.280,00		B	39	10	#REF!	R\$ 5.100.000,00	R\$ 9.074,73	3.173,54	OUT/21	Top Rio Real Estate. (21) 2521-9200.	SA009
20	Edifício imponente, c/ 33 andares e lajes a partir de 1.043 m2, c/ 13 elevadores. Meio	Edifício Linneo de Paula Machado. Av. Alm. Barroso, 52. Centro.	OFERTA	-	40.029,54		C	41	20	#REF!	R\$ 4.000.000,00	R\$ 6.843,46	3.418,48	OUT/21	Privilégio Imóveis. (21) 3215-4542.	26 369
21	Edifício imponente c/ 40 andares. Lajes a partir de 500 m2.	Edifício Conde Pereira Carneiro. Av. Rio Branco, 110. Centro.	OFERTA	-	20.000,00		C	41	20	0,772	R\$ 4.500.000,00	R\$ 7.758,62	3.891,72	OUT/21	Corretor Felipe. (Exclusividade).	-
22	Edifício c/ 26 andares, lajes a partir de 390 m2 e 3 elevadores sociais.	Edifício Avenida Rio Branco. Av. Rio Branco, 45. Centro.	OFERTA	-	10.140,00		C	51	15	#REF!	R\$ 4.500.000,00	R\$ 11.538,46	3.620,31	OUT/21	JTavares Corporate. (21) 3261-4200.	28 664
23	Edifício c/ 9 andares e lajes a partir de 311 m2. 2 elevadores.	Edifício Golden Corporate. R. Buenos Aires, 48. Centro.	OFERTA	-	3.680,00		B	-	13	#REF!	R\$ 4.075.000,00	R\$ 8.960,97	2.607,97	OUT/21	Alex Coutinho Imóveis. (21) 96417-9902.	86 152
24	Edifício c/ 36 andares, 08 elevadores sociais, ar condicionado central.	Edifício Século Frontin. Av. Rio Branco, 181. Centro.	OFERTA	-	26.028,00		B	38	30	#REF!	R\$ 3.800.000,00	R\$ 6.529,21	3.891,72	OUT/21	Corretora Karla Dallale.	-
25	Edifício c/ 12 andares, 03 elevadores sociais, ar condicionado não central. Lajes a partir	Edifício Madson Ave. Offices. Av. Graça Aranha, 182. Centro.	OFERTA	-	5.419,00		B	28	20	#REF!	R\$ 3.696.000,00	R\$ 8.305,62	3.101,12	OUT/21	Sérgio Castro Imóveis. (21) 2292-0080.	SCV 4755
26	Edifício c/ 19 andares, 03 elevadores sociais, lajes a partir de 420 m2. Ar condicionado	Edifício Rio Branco. Av. Rio Branco, 257. Centro.	OFERTA	-	7.980,00		C	76	30	#REF!	R\$ 3.600.000,00	R\$ 6.020,07	3.418,48	OUT/21	DNA Imóveis Copacabana. (21) 2145-0050.	-
27	Edifício c/ 22 andares, 3 elevadores sociais, ar condicionado individual.	Edifício Avenida 25. Av. Rio Branco, 25. Centro.	OFERTA	-	17.600,00		C	74	30	0,957	R\$ 3.500.000,00	R\$ 8.083,14	3.620,31	OUT/21	Sérgio Castro Imóveis. (21) 2292-0080.	SCV 2632
28	Edifício c/ 24 andares, 07 elevadores, ar condicionado individual.	Edifício Darke. Av. Treze de Maio, 23. Centro.	OFERTA	-	33.400,00		C	75	30	0,609	R\$ 3.450.000,00	R\$ 5.750,00	2.751,25	OUT/21	REMAX RV. (21) 3431-3800.	AC 0025
29	Edifício c/ 21 andares, 04 elevadores sociais, ar condicionado individual.	Edifício Assembléia 77. R. da Assembléia, 77. Centro.	OFERTA	-	7.959,00		B	39	20	0,772	R\$ 3.400.000,00	R\$ 9.714,29	3.418,48	OUT/21	Siciliano Imóveis. (21) 98555-9544.	3307
30	Edifício c/ 17 andares, 03 elevadores sociais, ar condicionado central.	Edifício Rosário 1 Office Center. R. do Rosário, 1. Centro.	OFERTA	-	5.256,95		A	-	13	0,866	R\$ 2.900.000,00	R\$ 9.235,67	2.540,51	OUT/21	Rocco Maruca Imobiliária. (21) 2522-2218.	rosari o 1
31	Edifício c/ 18 andares, lajes a partir de 1516 m2 e 12 elevadores sociais. Ar	Edifício RB1. Av. Rio Branco, 1. Centro.	OFERTA	-	28.988,19		B	32	20	0,772	R\$ 21.000.000,00	R\$ 12.034,38	3.772,42	OUT/21	Brasil Brokers Ipanema. (21) 2112-1100.	831 980
32	Edifício c/ 41 andares, 20 elevadores, lajes a partir de 946 m2. Ar condicionado central.	Edifício Cândido Mendes. R. da Assembléia, 10. Centro.	OFERTA	12.600,00	-		C	45	30	0,625	R\$ 69.350.000,00	R\$ 5.503,97	3.529,29	OUT/21	Office Realty. (21) 2529-5900.	OF 04603
33	Edifício c/ 8 andares, lajes a partir de 855 m2, 2 elevadores sociais e ar	Edifício Sloper Corporate. R. Uruguiana, 55. Centro.	OFERTA	-	6.985,53		A	13	13	0,836	R\$ 18.000.000,00	R\$ 10.000,00	4.071,13	SET/24	Imobiliária do Rio. (21) 3021-0040.	Sa 0012
34	Edifício c/ 31 andares, lajes a partir de 631 m2, 8 elevadores sociais. Ar	Ed. Centro Emp. Castelo Branco. Av. Rep. Do Chile, 230. Centro.	OFERTA	-	28.208,41		C	48	20	0,772	R\$ 22.365.000,00	R\$ 7.000,00	3.029,76	OUT/21	Realty Corp. (11) 3199-2930.	AC 0255
35	Edifício c/ 11 andares, lajes a partir de 100 m2, ar condicionado central.	R. Acre, 30. Rio de Janeiro.	OFERTA	1.904,00	1.100,00		C	71	5	0,957	R\$ 15.000.000,00	R\$ 7.878,15	1.842,83	OUT/21	JTavares Corporate. (21) 3261-4200.	14 720
36	Edifício c/ 6 andares, reformado.	R. Luis de Camões, 59. Centro.	OFERTA	1.981,00	-		C	-	15	0,836	R\$ 8.500.000,00	R\$ 4.290,76	1.744,79	OUT/21	Barra Flat Imóveis. (21) 2495-4155.	BFPR 002

ITEM	ESTRUTURA	ENDEREÇO	CONDIÇÃO	ÁREA TOTAL CONSTR. (m²)	ABL (m²)	ABL / ÁREA CONST. (%)	CLASSE	IDADE CONSTR.	IDADE APAR.	DEPR. EC.	VALOR VENAL (R\$)	VALOR UNIT. VENDA (R\$/m²)	PVG VALOR FISCAL (R\$/m²)	DATA	FONTE DE CONSULTA	CÓD.
37	Edifício c/ 20 andares, lajes a partir de 800 m2, 6 elevadores sociais. Ar	Ed. São Bento 8. R. São Bento, 8. Centro.	OFERTA	-	16.000,00		B	45	5	0,957	R\$ 6.721.712,00	R\$ 9.602,45	2.676,23	OUT/21	Arbo Imóveis.	AC 002
38	Edifício c/ 19 andares, 04 elevadores, ar condicionado individual, lajes a	Ed. Assembléia ONE. R. da Assembléia, 85. Centro.	OFERTA	-	5.794,43		B	-	9	0,907	R\$ 4.280.000,00	R\$ 13.762,06	3.418,48	OUT/21	Real Imóveis RJ. (21)96625-3131.	-
39	Edifício c/ 16 andares, lajes a partir de 222 m2, 3 elevadores, ar condicionado central.	Edifício Torre Lidor. R. da Assembléia, 65. Centro.	OFERTA	-	3.552,00		A	-	5	0,957	R\$ 4.000.000,00	R\$ 18.018,02	3.418,48	OUT/21	Q&C Imóveis. (21)3325-8225.	-
40	Edifício retrofitado, ideal p/ empresas.	R. dos Inválidos, do nº 176 até o final. Centro.	OFERTA	2.150,00	-		C	-	7	0,933	R\$ 11.500.000,00	R\$ 5.348,84	2.503,42	NOV/21	Henrique Moraes. (21) 99872-1711.	PR 0010
41	Edifício c/ 33 andares, lajes a partir de 637 m2, 16 elevadores sociais.	Av. Rep. Do Chile, 330. Centro.	OFERTA	-	52.728,93		AA	16	16	0,836	R\$ 53.000.000,00	R\$ 29.642,06	4.071,13	SET/24	FL Brokers.	CJ 40495
42	Edifício c/ 33 andares, lajes a partir de 637 m2, 16 elevadores sociais.	Av. Rep. Do Chile, 330. Centro.	OFERTA	-	52.728,93		AA	16	16	0,836	R\$ 30.000.000,00	R\$ 32.292,79	4.071,13	SET/24	FL Brokers.	CJ 40494
43	Edifício c/ 14 andares, lajes a partir de 1366 m2, 8 elevadores.	R. Equador, 43. Santo Cristo. Zona Portuária.	OFERTA	-	27.682,52		AAA	7	7	0,933	R\$ 20.460.000,00	R\$ 10.103,70	6.028,58	SET/24	Imobiliária Socionar.	-
44	Edifício c/ 22 andares, lajes a partir de 900 m2, 6 elevadores.	Av. Pres. Vargas, 409. Centro.	OFERTA	-	19.800,00		C	63	15	0,815	R\$ 14.200.000,00	R\$ 7.995,50	3.886,11	SET/24	Office Realty. (21) 2529-5900.	OF 01746
45	Edifício c/ 28 andares, reformado.	Av. Marechal Floriano, 19. Centro.	OFERTA	2.819,91	-		C	44	20	0,753	R\$ 11.895.600,00	R\$ 4.218,43	2.869,46	SET/24	Colliers Brasil; (11) 3323-0000	-
46	Edifício imponente, c/ 33 andares e lajes a partir de 1.043 m2, c/ 13 elevadores. Meio	Edifício Linneo de Paula Machado. Av. Alm. Barroso, 52. Centro.	OFERTA	-	40.029,54		C	44	23	0,738	R\$ 9.000.000,00	R\$ 7.705,48	4.186,05	SET/24	Sérgio Castro Imóveis. (21) 2292-0080.	DIR51 03
47	Edifício c/ 14 andares, lajes a partir de 1140 m2 e 7 elevadores.	R. Teixeira de Freitas, 31. Centro.	OFERTA	-	15.971,05		C	48	30	0,609	R\$ 7.000.000,00	R\$ 5.833,33	2.598,01	SET/24	Global Incorporação; (21) 3970-6867	ARCOS 1
48	Edifício c/ 36 andares, 08 elevadores sociais, ar condicionado central.	Edifício Século Frontin. Av. Rio Branco, 181. Centro.	OFERTA	-	26.028,00		C	41	33	0,563	R\$ 6.308.000,00	R\$ 6.019,08	4.765,55	SET/24	Capef. (85)99761-0077	4100R J
49	Edifício c/ 22 andares, lajes a partir de 900 m2, 6 elevadores.	Av. Pres. Vargas, 409. Centro.	OFERTA	-	19.800,00		C	63	15	0,815	R\$ 6.000.000,00	R\$ 6.230,53	3.886,11	SET/24	Lopes Enjoy Imóveis; (21) 3434-9000	AC045 3
50	Edifício c/ 12 andares, lajes a partir de 800 m2, 3 elevadores.	R. da Candelária, 60. Centro.	OFERTA	-	9.600,00		C	54	15	0,815	R\$ 6.000.000,00	R\$ 5.785,92	3.886,11	SET/24	Delta Imobiliária; (21) 2158-6644	DT012 740
51	Edifício c/ 34 andares, lajes a partir de 730 m2, 8 elevadores.	R. Santa Luzia, 651. Centro.	OFERTA	-	26.231,91		C	48	10	0,907	R\$ 5.500.000,00	R\$ 8.461,54	3.193,56	SET/24	Corrêa Araújo Imóveis; (21) 3429-4288	VCENT RO11
52	Edifício c/ 22 andares, 3 elevadores sociais, ar condicionado individual.	Edifício Avenida 25. Av. Rio Branco, 25. Centro.	OFERTA	-	17.600,00		C	77	33	0,549	R\$ 5.000.000,00	R\$ 6.250,00	4.433,20	SET/24	Lopes Enjoy Imóveis; (21) 3434-9000	AC045 5

7.2 – PESQUISA DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	ENDEREÇO	ÁREA TOTAL CONSTR. (m²)	CLASSE	IDADE CONSTR.	IDADE APAR.	DEPREC.	VALOR LOCATIVO (R\$)	VALOR UNIT. LOC. (R\$/m²)	PGV VALOR FISCAL (R\$/m²)	DATA	FONTE DE CONSULTA	CÓD.
1	Laje corporativa no Edifício Cândido Mendes.	R da Assembleia, 10, Centro.	751,00	C	48	30	0,416	R\$ 30.000,00	R\$ 39,95	4.321,75	OUT/24	Novi Imobiliária. (21) 3297-8686	PR 0011
2	Laje corporativa no Edifício Cândido Mendes.	R da Assembleia, 10, Centro.	463,00	C	48	30	0,416	R\$ 20.155,00	R\$ 43,53	4.321,75	OUT/24	Rio Imóveis. (21) 99612-1959	RPCS0 0004
3	Laje corporativa no Edifício Cândido Mendes.	R da Assembleia, 10, Centro.	288,00	C	48	30	0,416	R\$ 11.492,00	R\$ 39,90	4.321,75	OUT/24	Tradicy Taunay Imob. (21) 2212-4252	SA045 0
4	Laje corporativa no Edifício Índico.	Av. Rio Branco, 103, Centro.	432,00	C	70	30	0,271	R\$ 12.000,00	R\$ 27,78	4.765,55	OUT/24	Nunes Assessoria. (21) 99393-3553	TLLHIL
5	Laje corporativa no Edifício Índico.	Av. Rio Branco, 103, Centro.	432,00	C	70	30	0,271	R\$ 12.900,00	R\$ 29,86	4.765,55	OUT/24	Office International Realty. (21) 2529-5900	OF048 33
6	Laje Corporativa no Centro Empresarial Rio Branco.	Av. Rio Branco, 116, Centro.	354,00	C	52	30	0,498	R\$ 13.630,00	R\$ 38,50	4.765,55	OUT/24	S. Uderman Imóveis. (21) 2532-5918	RB116 05202 3
7	Laje corporativa no Edifício Índico.	Av. Rio Branco, 103, Centro.	359,00	C	70	30	0,271	R\$ 13.897,00	R\$ 38,71	4.765,55	OUT/24	Office International Realty. (21) 2529-5900	OF049 63
8	Laje Corporativa no Centro Empresarial Rio Branco.	Av. Rio Branco, 116, Centro.	400,00	C	52	30	0,498	R\$ 15.000,00	R\$ 37,50	4.765,55	OUT/24	RSoares Int. (21) 3802-2602	BRSLO 0028
9	Laje Corporativa no Edifício Avenida Rio Branco.	Av. Rio Branco, 45, Centro.	520,00	C	54	30	0,498	R\$ 20.834,00	R\$ 40,07	4.765,55	OUT/24	RemaxRV. (21) 96765-9742	68029 1014-71
10	Laje Corporativa no Edifício Mirante da Cidade.	R Primeiro de Março, 23, Centro.	322,00	C	45	30	0,271	R\$ 13.150,00	R\$ 40,84	3.710,06	OUT/24	Denb-Rio Consultoria. (21) 2221-6060	COM3 03
11	Laje Corporativa no Edifício Mirante da Cidade.	R Primeiro de Março, 23, Centro.	322,00	C	45	30	0,271	R\$ 7.634,00	R\$ 23,71	3.710,06	OUT/24	Delta Imobiliária. (21) 2158-6644	DT000 134
12	Laje Corporativa no Edifício Rio Branco, 128.	Av. Rio Branco, 128, Centro.	629,00	C	42	30	0,498	R\$ 25.160,00	R\$ 40,00	4.765,55	OUT/24	FL Brokers. (11) 5502-1010	CJ413 73

7.3 – VISTA AÉREA DOS ELEMENTOS DA PESQUISA E DO IMÓVEL EM ESTUDO



Elementos pesquisados marcados em amarelo.

7.4 – RESULTADO DO MÉTODO COMPARATIVO

- O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição *t student* (80% de probabilidade).
- O campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de $\pm 15 \%$ em torno da estimativa da tendência central.
- O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites, conforme quadro abaixo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA							
UNID.	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/m²)	VALOR TERRENO	VALOR EDIFICAÇÕES	VALOR TOTAL	VALOR EM RISCO	LIQUIDAÇÃO FORÇADA
6º andar	322,00	3.886,94	713.960,43	537.634,25	1.251.594,68	537.634,25	918.232,44
7º andar	322,00	3.886,94	713.960,43	537.634,25	1.251.594,68	537.634,25	918.232,44

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO			
UNIDADE	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/m²)	VALOR TOTAL
6º andar	322,00	23,07	7.428,54
7º andar	322,00	23,07	7.428,54

7.5 – VALOR DE VENDA FORÇADA

A venda forçada (ou liquidação forçada) refere-se à alienação do imóvel em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção pelo mercado, típica de leilões e também muito utilizada em garantias bancárias.

Levando em consideração o porte e a destinação eficiente do imóvel objeto deste estudo, estimamos o prazo médio para alienação, considerando os valores obtidos neste trabalho e exposição adequada ao mercado imobiliário.

Sendo assim, realizamos o VPL do valor de mercado, descontando a uma taxa de oportunidade de 10,75% (Taxa SELIC) somada a uma taxa inerente ao risco destes ativos.

CÁLCULO DO DESÁGIO PARA VENDA FORÇADA	
Atratividade do imóvel:	Média
Prazo estimado para comercialização:	Até 2 anos (24 meses)
Taxa de desconto SELIC:	10,75% a. a.
Taxa de risco:	6,00% a. a. (*)
Fator de venda forçada	0,73365

* Fonte: Boletim Técnico Btec – 2016/005 – “Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos”.

Para maiores informações, gentileza consultar:

<https://ibape-nacional.com.br/site/wp-content/uploads/2016/07/Btec-2016-005-RV2.pdf>

VALOR DE VENDA FORÇADA			
UNIDADE	VALOR MÉDIO DE MERCADO	FATOR DE VENDA FORÇADA	VALOR DE VENDA FORÇADA
6º andar	R\$ 1.251.594,68	0,73365	R\$ 918.232,44
7º andar	R\$ 1.251.594,68	0,73365	R\$ 918.232,44

7.6 – VALOR EM RISCO

O Valor em Risco para Seguro, ou seja, o valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar, será apurado a partir do Método da Quantificação do Custo, ou seja, aquele que identifica o custo do bem por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos.

Como conceito temos: Valor Máximo para Seguro ou Valor em Risco: “É igual ao custo de reprodução/reposição novo, quando a depreciação física do bem for inferior a 50%, ou igual ao dobro do valor de reedição/valor atual quando a depreciação física do bem for superior ou igual a 50%.

7.7 – SOBRE A INSTRUÇÃO NORMATIVA (IN) Nº 31 DA PREVIC

Como entidade fechada de previdência complementar, regida pela PREVIC, a Infraprev deve seguir as orientações da IN Nº 31, 20 de Agosto de 2020. No que se refere aos imóveis, as orientações estão presentes no Art. 17 da mencionada instrução normativa, parcialmente reproduzido a seguir:

Imóveis

Art. 17. No registro contábil das operações com investimentos em imóveis as EFPC devem:

II – realizar avaliação dos imóveis, no mínimo, anualmente;

VII – realizar avaliação prévia nas aquisições e alienações de imóveis;

VIII – apresentar laudo técnico de avaliação de imóvel de acordo com as normas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e contendo, no mínimo, a identificação do imóvel, informações detalhadas sobre tamanho, localização, tipo (comercial ou residencial), a data-base da avaliação, a identificação da pessoa jurídica ou do profissional legalmente habilitado responsável pela avaliação, e a segregação entre o valor do terreno e das edificações;

IX – contabilizar o resultado da reavaliação, positivo ou negativo, de uma única vez, em conta do respectivo ativo, em contrapartida da conta de “Rendas/Variações Positivas” ou “Deduções/Variações Negativas”, no prazo máximo de cento e oitenta dias, contados a partir da data de emissão do respectivo laudo e no mesmo exercício social a que se referir;

8 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Através da análise criteriosa de todos os fatores significativos e influenciáveis no resultado do presente trabalho, foi possível obter as seguintes conclusões, apresentadas a seguir:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA							
UNID.	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/m²)	VALOR TERRENO	VALOR EDIFICAÇÕES	VALOR TOTAL	VALOR EM RISCO	LIQUIDAÇÃO FORÇADA
6º andar	322,00	3.886,94	713.960,43	537.634,25	1.251.594,68	537.634,25	918.232,44
7º andar	322,00	3.886,94	713.960,43	537.634,25	1.251.594,68	537.634,25	918.232,44

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO			
UNIDADE	ÁREA (m²)	VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/m²)	VALOR TOTAL
6º andar	322,00	23,07	7.428,54
7º andar	322,00	23,07	7.428,54

O presente *Laudo Técnico de Avaliação* é composto por 20 (vinte) páginas e 07 (sete) anexos. Colocamo-nos inteiramente à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Belo Horizonte, 24 de outubro de 2024

INVESTOR AVALIAÇÕES

CREA: 031.224 – CNPJ: 13.711.795/0001-98

Gabriel Costa Greco

Diretor de Consultoria Imobiliária

ANEXO 1

AVALIAÇÃO DAS UNIDADES
(COMPRA E VENDA)

HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS DE
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Amostra

Nº Am.	Área	«Tipologia»	Local	Conserv.	Classificação	«Data»	«Preço»	«Fator de oferta»	«Preço ajustado»	Vlr. Unit. (R\$/m²)
«1»	7.200,00	1	3.173,54	0,957	1	0	86.250.000,00	0,90	77.625.000,00	10.781,25
«2»	5.000,00	1	1.744,79	0,957	1	0	69.000.000,00	0,90	62.100.000,00	12.420,00
«3»	7.811,00	1	3.324,63	0,310	1	0	48.852.040,00	0,85	41.524.234,00	5.316,12
4	4.356,00	1	3.173,54	0,866	2	0	42.000.000,00	0,85	35.700.000,00	8.195,59
5	4.835,00	1	3.324,63	0,866	2	0	40.000.000,00	0,90	36.000.000,00	7.445,71
«6»	3.250,00	1	1.276,96	0,957	2	0	34.500.000,00	0,90	31.050.000,00	9.553,85
7	5.013,83	1	3.101,12	0,498	1	0	28.300.000,00	0,90	25.470.000,00	5.079,95
«8»	3.500,00	1	3.620,31	0,310	1	0	25.000.000,00	0,90	22.500.000,00	6.428,57
9	2.490,00	1	3.173,54	0,957	1	0	24.000.000,00	0,90	21.600.000,00	8.674,70
10	3.200,00	1	2.751,25	0,836	1	0	20.000.000,00	0,95	19.000.000,00	5.937,50
11	2.100,00	1	3.101,12	0,920	2	0	19.000.000,00	0,90	17.100.000,00	8.142,86
12	4.690,33	1	1.546,14	0,302	1	0	18.000.000,00	0,90	16.200.000,00	3.453,91
«13»	2.000,00	1	3.173,54	0,441	1	0	18.000.000,00	0,90	16.200.000,00	8.100,00
14	3.200,00	1	2.343,30	0,416	1	0	17.000.000,00	0,90	15.300.000,00	4.781,25
«15»	3.000,00	1	3.529,29	0,754	1	0	16.000.000,00	0,90	14.400.000,00	4.800,00
«16»	2.586,00	1	2.343,30	0,844	1	0	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	5.220,42
17	578,50	2	3.029,76	0,649	1	0	4.625.000,00	0,85	3.931.250,00	6.795,59
18	506,00	2	4.922,34	0,957	3	0	5.264.997,00	0,95	5.001.747,15	9.884,88
19	562,00	2	3.173,54	0,907	2	0	5.100.000,00	0,90	4.590.000,00	8.167,26
20	584,50	2	3.418,48	0,772	1	0	4.000.000,00	0,90	3.600.000,00	6.159,11
21	580,00	2	3.891,72	0,772	1	0	4.500.000,00	0,90	4.050.000,00	6.982,76
22	390,00	2	3.620,31	0,836	1	0	4.500.000,00	0,85	3.825.000,00	9.807,69
23	454,75	2	2.607,97	0,866	2	0	4.075.000,00	0,90	3.667.500,00	8.064,87
24	582,00	2	3.891,72	0,625	2	0	3.800.000,00	0,90	3.420.000,00	5.876,29
25	445,00	2	3.101,12	0,753	2	0	3.696.000,00	0,90	3.326.400,00	7.475,06
26	598,00	2	3.418,48	0,609	1	0	3.600.000,00	0,90	3.240.000,00	5.418,06
27	433,00	2	3.620,31	0,609	1	0	3.500.000,00	0,85	2.975.000,00	6.870,67
28	600,00	2	2.751,25	0,609	1	0	3.450.000,00	0,90	3.105.000,00	5.175,00
29	350,00	2	3.418,48	0,772	2	0	3.400.000,00	0,90	3.060.000,00	8.742,86
30	314,00	2	2.540,51	0,866	3	0	2.900.000,00	0,90	2.610.000,00	8.312,10
«31»	1.745,00	2	3.772,42	0,772	2	0	21.000.000,00	0,85	17.850.000,00	10.229,23
32	12.600,00	1	3.529,29	0,625	1	0	69.350.000,00	0,90	62.415.000,00	4.953,57
33	1.800,00	2	3.324,63	0,907	3	1	18.000.000,00	0,90	16.200.000,00	9.000,00
34	3.195,00	2	3.029,76	0,772	1	0	22.365.000,00	0,90	20.128.500,00	6.300,00
35	1.904,00	1	1.842,83	0,957	1	0	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	7.090,34
«36»	1.981,00	1	1.744,79	0,836	1	0	8.500.000,00	0,90	7.650.000,00	3.861,69
37	700,00	2	2.676,23	0,957	2	0	6.721.712,00	0,90	6.049.540,80	8.642,20
38	311,00	2	3.418,48	0,907	2	0	4.280.000,00	0,80	3.424.000,00	11.009,65
39	222,00	2	3.418,48	0,957	3	0	4.000.000,00	0,80	3.200.000,00	14.414,41
«40»	2.150,00	1	2.503,42	0,933	1	0	11.500.000,00	0,90	10.350.000,00	4.813,95
«41»	1.788,00	2	4.071,13	0,836	3	1	53.000.000,00	0,90	47.700.000,00	26.677,85
«42»	929,00	2	4.071,13	0,836	3	1	30.000.000,00	0,90	27.000.000,00	29.063,51
43	2.025,00	2	6.028,58	0,933	3	1	20.460.000,00	0,90	18.414.000,00	9.093,33
44	1.776,00	2	3.886,11	0,815	1	1	14.200.000,00	0,90	12.780.000,00	7.195,95
«45»	2.819,91	1	2.869,46	0,753	1	1	11.895.600,00	0,90	10.706.040,00	3.796,59
46	1.168,00	2	4.186,05	0,738	1	1	9.000.000,00	0,90	8.100.000,00	6.934,93
47	1.200,00	2	2.598,01	0,609	1	1	7.000.000,00	0,90	6.300.000,00	5.250,00
48	1.048,00	2	4.765,55	0,563	1	1	6.308.000,00	0,90	5.677.200,00	5.417,18
«49»	963,00	2	3.886,11	0,815	1	1	6.000.000,00	0,90	5.400.000,00	5.607,48
«50»	1.037,00	2	3.886,11	0,815	1	1	6.000.000,00	0,90	5.400.000,00	5.207,33
51	650,00	2	3.193,56	0,907	1	1	5.500.000,00	0,90	4.950.000,00	7.615,38
52	800,00	2	4.433,20	0,549	1	1	5.000.000,00	0,90	4.500.000,00	5.625,00

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário: Valor unitário (R\$/m²), depois de aplicado o Fator de oferta.

Variáveis Independentes utilizadas no modelo:

- Área: Área construída dos edifícios ou área útil dos pavimentos pesquisados, em m².
- Tipologia: Tipologia do elemento de pesquisa: 1: Edifícios inteiros 2: Lajes Corporativas
- Local: Valores Fiscais para Salas Comerciais (Vsc). Fonte: <http://www2.rio.rj.gov.br/smf/siam/logradouro.asp>
- Conserv: Conservação dos imóveis pesquisados, através da consagrada Tabela de Ross-Heidecke, onde foi observada a idade aparente dos imóveis e seu estado de conservação.
- Classificação: Classificação Predial dos elementos pesquisados, conforme tradicional Site Buildings (atual WebEscritórios - <https://webescritorios.com.br/>), onde:

1: Classe C 2: Classes B (B, BB e BBB) 3: Classes A (A, AA e AAA)

Importante: O Sistema de Classificação é um estudo realizado pelo Núcleo de Real Estate da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (Departamento de Engenharia de Construção Civil). Trata-se de um instrumento que permite a classificação dos edifícios brasileiros de escritórios, sob o ponto de vista de seus usuários e de acordo com o estado dos principais atributos prediais. Apresentamos, a seguir, os principais atributos de cada classe:

Classe AAA: representa o topo da escala, compreendendo os empreendimentos que apresentam a mais alta qualidade, no que se refere aos padrões construtivos e de tecnologia de sistemas prediais. O edifício para ser certificado nessa classe deve ter projeto inovador, alto nível de tecnologia embarcada, excepcional padrão construtivo, preocupação com a qualidade do ambiente de trabalho, total controle do usuário sobre seu ambiente, atenção à imagem externa da edificação e localização de destaque dentro da malha urbana, este último atributo utilizado apenas na classificação regional. Por conta do elevado grau de inovações de projeto e tecnologia embarcada, esta condição é considerada quase invulnerável, no sentido de que, decorrido o prazo de validade da classificação de 3 anos, é muito improvável que a condição competitiva do edifício seja adversamente afetada por evolução dos parâmetros empregados nos mercados de edifícios de escritórios para locação, em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico, tecnologia disponível e estruturação organizacional das empresas.

Classe AA: classe que compreende os empreendimentos que apresentam qualidade muito alta com relação aos seus padrões construtivos e de tecnologia de sistemas prediais, sendo que esta condição, decorrido o prazo de validade da classificação, não é significativamente vulnerável a previsíveis evoluções no mercado. Nesta classe, os edifícios devem apresentar projeto com alguns elementos inovadores, padrão construtivo muito alto, preocupação com o ambiente de trabalho, bom controle do usuário sobre o ambiente e alguma preocupação com a imagem da edificação. Durante o processo de certificação, o empreendimento deve apresentar uma condição ótima de aderência do estado detectado para os atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, sendo admissível a não incorporação de tecnologias

ou atributos de projeto inovadores, por exemplo.

Classe A: os empreendimentos considerados nesta classe apresentam qualidade alta com relação aos seus padrões construtivos e de tecnologia de sistemas prediais, entretanto, percebe-se a ausência total de quaisquer elementos de sistemas prediais inovadores, sendo também percebido que alguns elementos de projeto arquitetônico que poderiam melhorar a qualidade do ambiente de trabalho não foram incorporados. A aderência aos mais altos padrões é muito pouco vulnerável, mas ainda assim, decorrido o prazo de validade da classificação, essa aderência pode ser mais vulnerável, que a aderência das classes superiores, a previsíveis evoluções dos parâmetros empregados no mercado em termos de materiais e processos construtivos, desenho arquitetônico e tecnologia disponível no edifício.

Classe BBB: esta é considerada uma classe intermediária nas escalas e assim, os empreendimentos com esta classificação normalmente apresentam um bom padrão de qualidade construtiva, porém sem qualquer inovação, e identificam-se algumas falhas de projeto. Normalmente neste caso, a qualidade do ambiente de trabalho, nas áreas privativas, vai pouco além das funcionalidades básicas de um edifício comercial. Verifica-se uma boa aderência do estado detectado para os atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes, porém, expirada a validade da classificação, essa aderência é provavelmente mais afetada adversamente, que a aderência das classes superiores, por avanços no setor de real estate.

Classe BB: verifica-se, nos empreendimentos desta classe um padrão de qualidade apenas regular, não se percebendo uma preocupação específica com relação à qualidade do ambiente de trabalho nas áreas privativas. Além disso, são oferecidos serviços prediais básicos, sendo que o usuário típico tem pouco controle sobre as funcionalidades dos mesmos (conforto térmico, iluminação, etc.). Regular aderência do estado detectado para os atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes. Decorrido o prazo de validade da classificação, é provável que essa aderência seja fortemente afetada pelas evoluções no setor.

Classe B: os empreendimentos desta classe apresentam qualidade construtiva mínima e muito vulnerável. Os atributos de projeto impedem que sejam realizadas intervenções no sentido de promover melhorias na qualidade do ambiente de trabalho. O usuário não tem qualquer controle sobre a oferta de serviços prediais, os quais apresentam nível funcional suficiente para que o empreendimento opere em condições regulares, durante horários normais de trabalho. Expirada a validade da classificação, é muito provável que esteja bastante obsoleto para usuários corporativos.

Classe C: esta classe abrange os edifícios que apresentam inadequação do estado detectado para os atributos do edifício aos mais altos padrões de construção vigentes. O usuário não tem qualquer controle sobre os sistemas prediais, sendo usual a instalação de sistemas independentes, sem projeto ou integração planejada com o restante dos sistemas prediais. O patamar de qualidade é altamente vulnerável. Além disso, após o prazo de validade da certificação, é bastante provável que o edifício passe a ter qualidade desprezível e não mais se enquadre na escala de classificação.

Fonte: https://www.realestate.br/site/conteudo/pagina/1,116+O_SISTEMA_DE_CLASSIFICACAO_DA_QUALIDADE.html

- **Fator de oferta:** Utilizado para tratar a elasticidade comum das negociações imobiliárias. Tradicionalmente adota-se 0,90. Observando a modelagem estatística, é possível observar alguns elementos de caráter especulativo para os quais adotamos 0,85 ou 0,80.

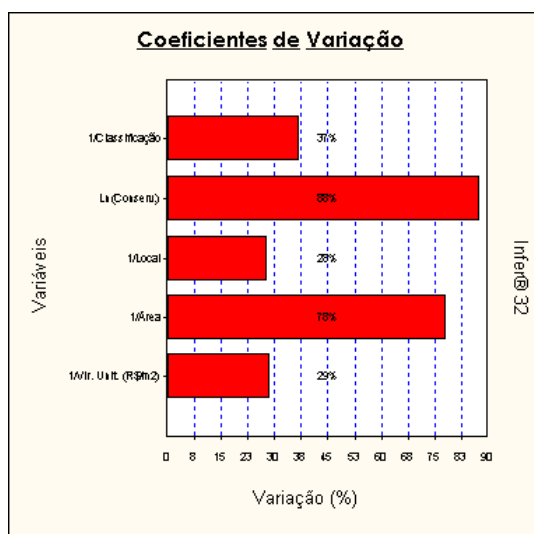
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 36
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 31
 Desvio padrão da regressão : $1,2766 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Vlr. Unit. (R\$/m ²)	$1,4690 \times 10^{-4}$	$4,1959 \times 10^{-5}$	28,56%
1/Área	$1,3555 \times 10^{-3}$	$1,0607 \times 10^{-3}$	78,25%
1/Local	$3,1886 \times 10^{-4}$	$8,8634 \times 10^{-5}$	27,80%
Ln(Conserv.)	-0,3007	0,2632	87,53%
1/Classificação	0,7685	0,2824	36,76%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 10.

Distribuição das Variáveis



Dispersão em Torno da Média

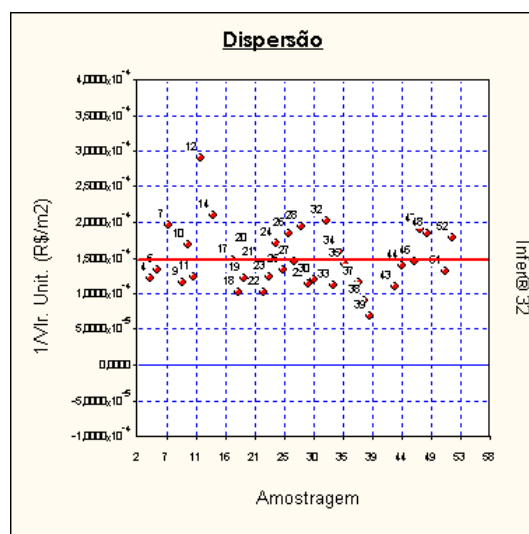


Tabela de valores estimados e observados

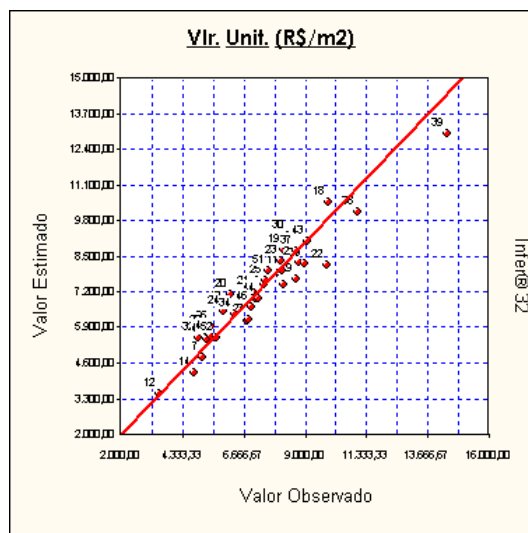
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
4	8.195,59	7.432,11	-763,48	-9,3158 %
5	7.445,71	7.471,96	26,25	0,3525 %
7	5.079,95	4.804,50	-275,45	-5,4223 %
9	8.674,70	7.646,51	-1.028,19	-11,8528 %
10	5.937,50	6.652,78	715,28	12,0469 %
11	8.142,86	7.955,00	-187,86	-2,3070 %
12	3.453,91	3.489,04	35,13	1,0172 %
14	4.781,25	4.264,24	-517,01	-10,8133 %
17	6.795,59	6.118,02	-677,57	-9,9708 %
18	9.884,88	10.446,46	561,58	5,6812 %
19	8.167,26	8.753,70	586,44	7,1804 %
20	6.159,11	7.079,15	920,04	14,9379 %
21	6.982,76	7.204,52	221,76	3,1758 %

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
22	9.807,69	8.143,71	-1.663,98	-16,9661 %
23	8.064,87	8.336,52	271,65	3,3683 %
24	5.876,29	6.504,78	628,49	10,6954 %
25	7.475,06	7.602,77	127,71	1,7084 %
26	5.418,06	5.922,91	504,85	9,3179 %
27	6.870,67	6.188,24	-682,43	-9,9326 %
28	5.175,00	5.762,49	587,49	11,3525 %
29	8.742,86	8.277,77	-465,09	-5,3197 %
30	8.312,10	9.262,91	950,81	11,4389 %
32	4.953,57	5.534,47	580,90	11,7270 %
33	9.000,00	8.194,49	-805,51	-8,9501 %
34	6.300,00	6.359,10	59,10	0,9381 %
35	7.090,34	6.921,23	-169,11	-2,3851 %
37	8.642,20	8.671,94	29,74	0,3441 %
38	11.009,65	10.116,17	-893,48	-8,1154 %
39	14.414,41	12.970,92	-1.443,49	-10,0142 %
43	9.093,33	9.045,34	-47,99	-0,5278 %
44	7.195,95	6.951,54	-244,41	-3,3966 %
46	6.934,93	6.614,19	-320,74	-4,6250 %
47	5.250,00	5.464,18	214,18	4,0796 %
48	5.417,18	5.574,68	157,50	2,9075 %
51	7.615,38	7.949,47	334,09	4,3871 %
52	5.625,00	5.542,12	-82,88	-1,4734 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Vlr. Unit. (R\$/m}^2)] = 1/(9,0283 \times 10^{-5} - 9,6841 \times 10^{-3} / [\text{Área}] + 0,06549 / [\text{Local}] - 1,1470 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Conserv.}]) + 1,8707 \times 10^{-5} / [\text{Classificação}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	$b1 = -9,6841 \times 10^{-3}$	$2,2228 \times 10^{-3}$	-0,0125	$-6,7734 \times 10^{-3}$
Local	$b2 = 0,0654$	0,0262	0,0311	0,0998
Conserv.	$b3 = -1,1469 \times 10^{-4}$	$1,0139 \times 10^{-5}$	$-1,2797 \times 10^{-4}$	$-1,0141 \times 10^{-4}$
Classificação	$b4 = 1,8707 \times 10^{-5}$	$9,3689 \times 10^{-6}$	$6,4389 \times 10^{-6}$	$3,0975 \times 10^{-5}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9581
 Valor t calculado : 18,63
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,696 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9180
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,9074

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Vlr. Unit. (R\$/m2)	Área	Local
Vlr. Unit. (R\$/m2)	$5,2886 \times 10^{-3}$	$8,3854 \times 10^{-7}$	$6,3667 \times 10^{-6}$	$1,7471 \times 10^{-6}$
Área	0,0488	$6,3667 \times 10^{-6}$	$1,0553 \times 10^{-4}$	$1,4965 \times 10^{-5}$
Local	0,0114	$1,7471 \times 10^{-6}$	$1,4965 \times 10^{-5}$	$3,9353 \times 10^{-6}$
Conserv.	-10,8255	$-1,9390 \times 10^{-3}$	-0,0120	$-3,7476 \times 10^{-3}$
Classificação	27,6666	$4,3220 \times 10^{-3}$	0,0334	$8,9877 \times 10^{-3}$

	Conserv.	Classificação
Vlr. Unit. (R\$/m2)	$-1,9390 \times 10^{-3}$	$4,3220 \times 10^{-3}$
Área	-0,0120	0,0334
Local	$-3,7476 \times 10^{-3}$	$8,9877 \times 10^{-3}$
Conserv.	5,6799	-9,6764
Classificação	-9,6764	24,0555

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$5,6569 \times 10^{-8}$	4	$1,4142 \times 10^{-8}$	86,77
Residual	$5,0527 \times 10^{-9}$	31	$1,6299 \times 10^{-10}$	
Total	$6,1622 \times 10^{-8}$	35	$1,7606 \times 10^{-9}$	

F Calculado : 86,77
 F Tabelado : 2,679 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $2,2 \times 10^{-14}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2.

Correlações Parciais

	Vlr. Unit. (R\$/m2)	Área	Local	Conserv.	Classificação
Vlr. Unit. (R\$/m2)	1,0000	-0,5150	0,4670	-0,9022	0,6212
Área	-0,5150	1,0000	-0,1808	0,2735	-0,3838
Local	0,4670	-0,1808	1,0000	-0,3622	0,1891
Conserv.	-0,9022	0,2735	-0,3622	1,0000	-0,5214
Classificação	0,6212	-0,3838	0,1891	-0,5214	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Vlr. Unit. (R\$/m2)	Área	Local	Conserv.
Vlr. Unit. (R\$/m2)	∞	-3,345	2,941	-11,65
Área	-3,345	∞	-1,024	1,583
Local	2,941	-1,024	∞	-2,164
Conserv.	-11,65	1,583	-2,164	∞
Classificação	4,413	-2,314	1,072	-3,402

	Classificação
Vlr. Unit. (R\$/m2)	4,413
Área	-2,314
Local	1,072
Conserv.	-3,402
Classificação	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,696 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)
Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0541

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-4,760	$4,3 \times 10^{-3}\%$	Sim
Local	b2	2,690	1,1%	Sim
Conserv.	b3	-13,99	$6,2 \times 10^{-13}\%$	Sim
Classificação	b4	2,449	2,0%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)
Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5298

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-4,357	$6,7 \times 10^{-3}\%$
Local	b2	2,496	0,9%
Conserv.	b3	-11,31	$7,8 \times 10^{-11}\%$
Classificação	b4	1,997	2,7%

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $7,7203 \times 10^{-24}$
Momento central de 2ª ordem : $1,4035 \times 10^{-10}$
Momento central de 3ª ordem : $8,7182 \times 10^{-18}$
Momento central de 4ª ordem : $2,4217 \times 10^{-19}$

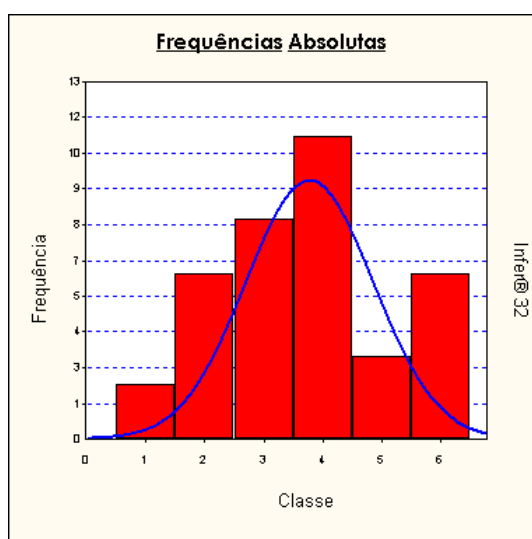
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	$5,2430 \times 10^{-3}$	0	0
Curtose	9,2933	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

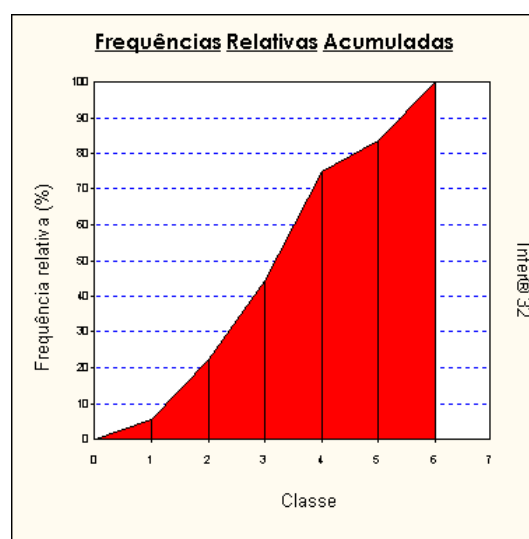
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-2,5358 \times 10^{-5}$	$-1,7600 \times 10^{-5}$	2	5,56	$-2,3095 \times 10^{-5}$
2	$-1,7600 \times 10^{-5}$	$-9,8423 \times 10^{-6}$	6	16,67	$-1,3765 \times 10^{-5}$
3	$-9,8423 \times 10^{-6}$	$-2,0845 \times 10^{-6}$	8	22,22	$-5,3815 \times 10^{-6}$
4	$-2,0845 \times 10^{-6}$	$5,6733 \times 10^{-6}$	11	30,56	$2,8676 \times 10^{-6}$
5	$5,6733 \times 10^{-6}$	$1,3431 \times 10^{-5}$	3	8,33	$9,3393 \times 10^{-6}$
6	$1,3431 \times 10^{-5}$	$2,1188 \times 10^{-5}$	6	16,67	$1,8712 \times 10^{-5}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

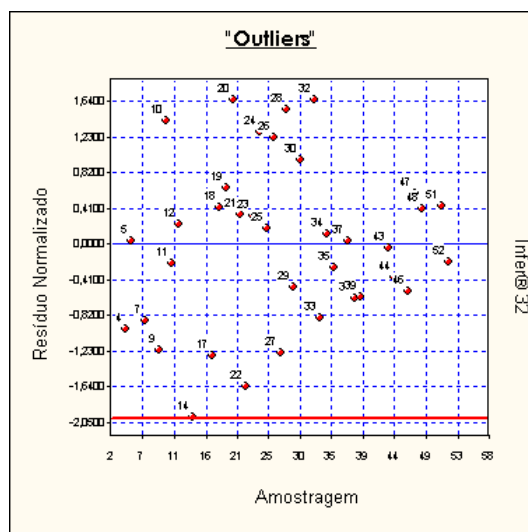
Nº Am.	Vlr. Unit. (R\$/m²)	Erro/Desvio Padrão(*)
1	10781,2500	-10,4428
2	12420,0000	-11,7201
3	5316,1200	-20,5045
6	9553,8500	-11,9828
8	6428,5700	-20,2589
13	8100,0000	-17,1292
15	4800,0000	-12,2743
16	5220,4200	-11,9564
31	10229,2300	-11,0541
36	3861,6900	-12,7033
40	4813,9500	-10,8562
41	26677,8500	-10,0051
42	29063,5100	-9,6128
45	3796,5900	-12,6042
49	5607,4800	-10,9071
50	5207,3300	-10,9633

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier: Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

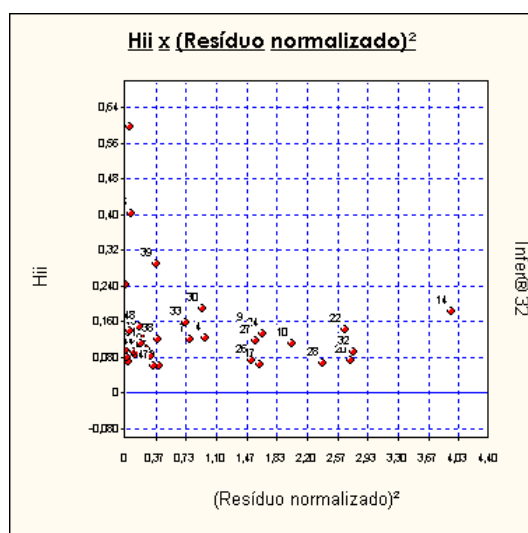
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
4	0,0310	0,1237	Sim
5	4,5224x10 ⁻⁵	0,1263	Sim
7	0,0238	0,1184	Sim
9	0,0578	0,1439	Sim
10	0,0554	0,1092	Sim
11	1,4395x10 ⁻³	0,1103	Sim
12	0,0383	0,5970	Sim
14	0,2141	0,1817	Sim
17	0,0231	0,0625	Sim
18	6,0458x10 ⁻³	0,1269	Sim
19	5,4447x10 ⁻³	0,0584	Sim
20	0,0466	0,0733	Sim
21	2,3876x10 ⁻³	0,0840	Sim
22	0,1027	0,1419	Sim
23	2,2400x10 ⁻³	0,0921	Sim
24	0,0586	0,1329	Sim
25	5,0495x10 ⁻⁴	0,0704	Sim
26	0,0259	0,0733	Sim
27	0,0471	0,1164	Sim
28	0,0370	0,0675	Sim
29	6,1336x10 ⁻³	0,0983	Sim
30	0,0532	0,1877	Sim
32	0,0608	0,0912	Sim
33	0,0322	0,1566	Sim
34	2,4785x10 ⁻⁴	0,0787	Sim
35	0,0162	0,4003	Sim
37	2,2658x10 ⁻⁵	0,0958	Sim

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
38	0,0121	0,1195	Sim
39	0,0414	0,2876	Sim
43	$1,7618 \times 10^{-4}$	0,2422	Sim
44	$3,3077 \times 10^{-3}$	0,0929	Sim
46	$5,9661 \times 10^{-3}$	0,0835	Sim
47	$4,5272 \times 10^{-3}$	0,0586	Sim
48	$6,7693 \times 10^{-3}$	0,1474	Sim
51	$5,1867 \times 10^{-3}$	0,1099	Sim
52	$1,6092 \times 10^{-3}$	0,1379	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	69,44 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	97,22 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
14	$-2,5358 \times 10^{-5}$	$2,350 \times 10^{-2}$	0,0278	0,0235	$4,2743 \times 10^{-3}$
22	$-2,0833 \times 10^{-5}$	0,0514	0,0556	0,0235	$4,1974 \times 10^{-3}$
17	$-1,6297 \times 10^{-5}$	0,1009	0,0833	0,0453	0,0175
27	$-1,6050 \times 10^{-5}$	0,1043	0,1111	0,0210	$6,7731 \times 10^{-3}$
9	$-1,5500 \times 10^{-5}$	0,1123	0,1389	$1,2343 \times 10^{-3}$	0,0265
4	$-1,2534 \times 10^{-5}$	0,1631	0,1667	0,0242	$3,5665 \times 10^{-3}$

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
7	-1,1285x10 ⁻⁵	0,1884	0,1944	0,0216	6,0935x10 ⁻³
33	-1,0922x10 ⁻⁵	0,1961	0,2222	1,6932x10 ⁻³	0,0260
38	-8,0222x10 ⁻⁶	0,2649	0,2500	0,0426	0,0148
39	-7,7204x10 ⁻⁶	0,273	0,2778	0,0226	5,0981x10 ⁻³
46	-6,9925x10 ⁻⁶	0,292	0,3056	0,0141	0,0136
29	-6,4264x10 ⁻⁶	0,307	0,3333	1,7960x10 ⁻³	0,0259
44	-4,8860x10 ⁻⁶	0,351	0,3611	0,0176	0,0101
35	-3,4460x10 ⁻⁶	0,394	0,3889	0,0324	4,7203x10 ⁻³
11	-2,9001x10 ⁻⁶	0,410	0,4167	0,0212	6,5164x10 ⁻³
52	-2,6584x10 ⁻⁶	0,418	0,4444	8,5758x10 ⁻⁴	0,0269
43	-5,8346x10 ⁻⁷	0,482	0,4722	0,0373	9,5518x10 ⁻³
37	3,9681x10 ⁻⁷	0,512	0,5000	0,0401	0,0123
5	4,7179x10 ⁻⁷	0,515	0,5278	0,0147	0,0130
34	1,4751x10 ⁻⁶	0,546	0,5556	0,0182	9,5621x10 ⁻³
25	2,2471x10 ⁻⁶	0,570	0,5833	0,0143	0,0134
12	2,9153x10 ⁻⁶	0,590	0,6111	6,9814x10 ⁻³	0,0207
23	4,0403x10 ⁻⁶	0,624	0,6389	0,0130	0,0147
21	4,4081x10 ⁻⁶	0,635	0,6667	3,8321x10 ⁻³	0,0316
48	5,2154x10 ⁻⁶	0,659	0,6944	8,1136x10 ⁻³	0,0358
18	5,4384x10 ⁻⁶	0,665	0,7222	0,0295	0,0572
51	5,5186x10 ⁻⁶	0,667	0,7500	0,0549	0,0827
47	7,4660x10 ⁻⁶	0,721	0,7778	0,0293	0,0571
19	8,2027x10 ⁻⁶	0,740	0,8056	0,0380	0,0658
30	1,2349x10 ⁻⁵	0,833	0,8333	0,0277	3,5709x10 ⁻⁵
26	1,5731x10 ⁻⁵	0,891	0,8611	0,0577	0,0299
24	1,6442x10 ⁻⁵	0,901	0,8889	0,0399	0,0122
10	1,8108x10 ⁻⁵	0,922	0,9167	0,0330	5,2904x10 ⁻³
28	1,9700x10 ⁻⁵	0,939	0,9444	0,0219	5,8461x10 ⁻³
20	2,1101x10 ⁻⁵	0,951	0,9722	6,3709x10 ⁻³	0,0214
32	2,1188x10 ⁻⁵	0,952	1,0000	0,0207	0,0484

Maior diferença obtida: 0,0827

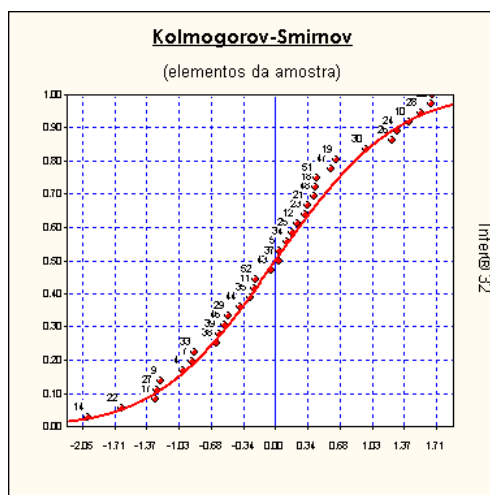
Valor crítico: 0,2134 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula). Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 19
 Número de elementos negativos . : 17
 Número de sequências : 21
 Média da distribuição de sinais : 18
 Desvio padrão : 3,000

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,8670
 Limite superior . : 0,5278
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

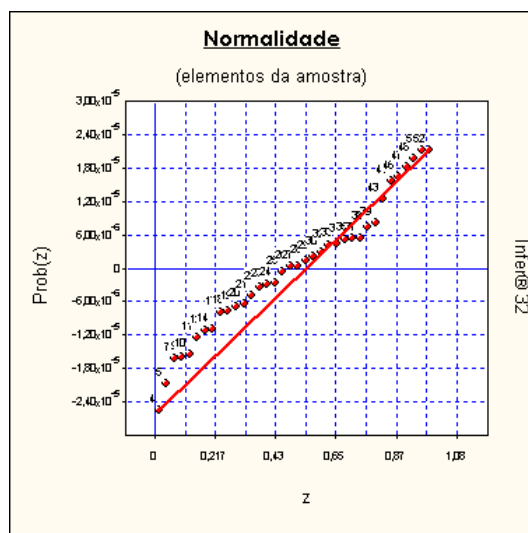
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média):

Valor z (calculado) : 0,3333
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,0941
 (nível de significância de 5,0%)

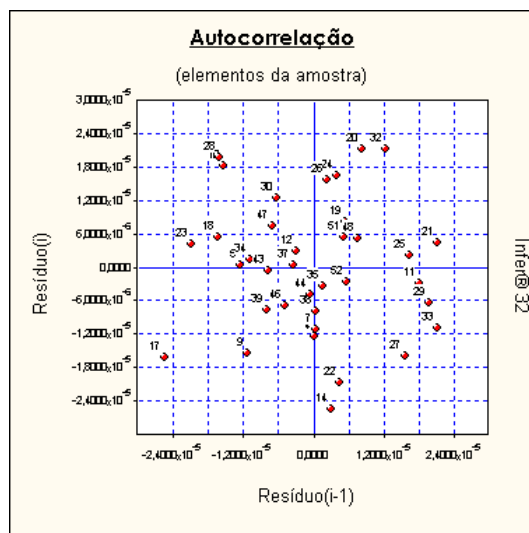
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,29
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,71

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,72 4-DU = 2,28

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	6º andar	7º andar
Área	222,00	12.600,00	322,00	322,00
Local	1.546,14	6.028,58	3.710,06	3.710,06
Conservação	0,302	0,957	0,271	0,271
Classificação	1	3	1	1

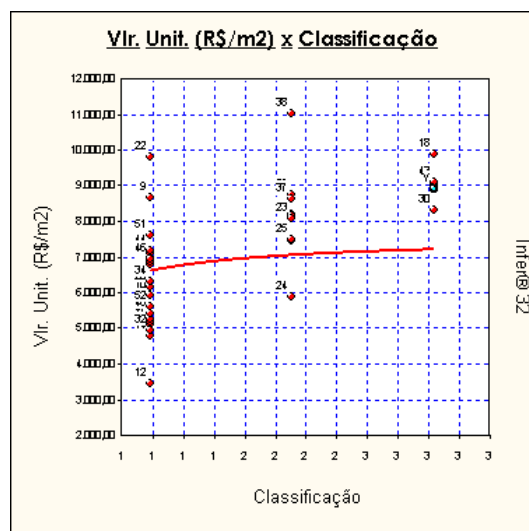
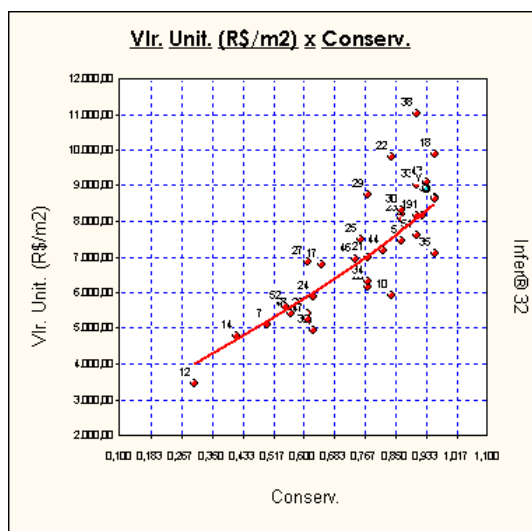
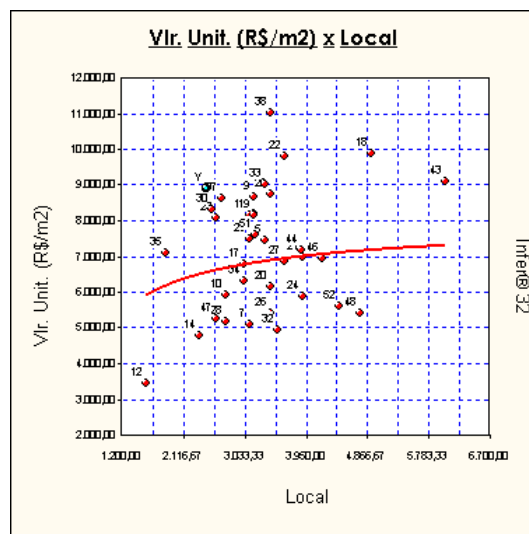
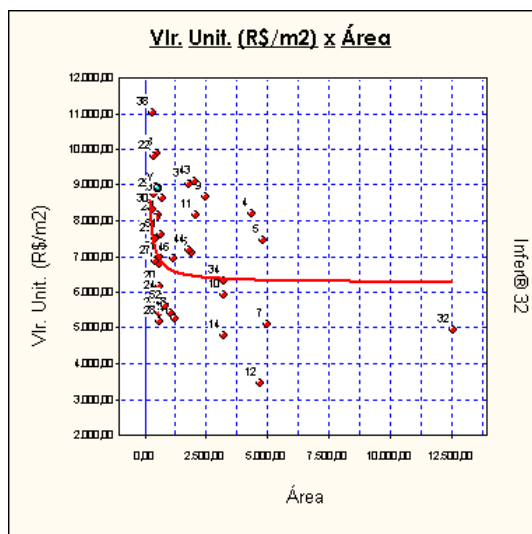
Nenhuma característica do edifício sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

QUADRO RESUMO DE VALORES						
UNIDADE	ÁREA (m ²)	LIMITE INFERIOR DO CAMPO DE ARBITRIO	LIMITE INFERIOR	VALOR ESTIMADO	LIMITE SUPERIOR	LIMITE SUPERIOR DO CAMPO DE ARBITRIO
6º andar	322,00	3.303,90	3.670,93	3.886,94	4.129,96	4.469,98
7º andar	322,00	3.303,90	3.670,93	3.886,94	4.129,96	4.469,98

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II de extrapolação em +15,0% do limite amostral superior e de -15,0% do limite amostral inferior.

Gráficos da Regressão (2D)



ANEXO 2

AVALIAÇÃO DAS UNIDADES
(LOCAÇÃO)

TRATAMENTO POR FATORES

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - ED. MIRANTE DA CIDADE - RIO DE JANEIRO - RJ

Área Privativa	322,00	m²
Localização	3710,06	
Estado Conserv.	0,271	
Padrão Construtivo	N/U	

LOCALIZAÇÃO (PGV)

Índice fornecido pela Prefeitura do Rio de Janeiro considerando os valores fiscais de cada região.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Índice calculado levando em consideração a idade aparente dos elementos e os respectivos estados de conservação.

PADRÃO CONSTRUTIVO

- Fator não utilizado

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice	Índice	Índice	Índice	Diferença	Valor	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Valor
	Área Privativa	Localização	Estado Conserv.	Padrão Construtivo	Área	Unitário (R\$)	Localização	Estado Conserv.	Padrão Construtivo	Área	Oferta	Homog.
1	751,00	4.321,75	0,416	N/U	133,23%	R\$ 39,95	0,9	0,7	N/U	1,112	0,95	23,593
2	463,00	4.321,75	0,416	N/U	43,79%	R\$ 43,53	0,9	0,7	N/U	1,046	0,95	24,201
3	288,00	4.321,75	0,416	N/U	10,56%	R\$ 39,90	0,9	0,7	N/U	0,972	0,95	20,616
4	432,00	4.765,55	0,271	N/U	34,16%	R\$ 27,78	0,8	1,0	N/U	1,037	0,95	21,313
5	432,00	4.765,55	0,271	N/U	34,16%	R\$ 29,86	0,8	1,0	N/U	1,037	0,95	22,911
7	359,00	4.765,55	0,271	N/U	11,49%	R\$ 38,71	0,8	1,0	N/U	1,028	0,85	26,322
11	322,00	3.710,06	0,271	N/U	0,00%	R\$ 23,71	1,0	1,0	N/U	1,000	0,95	22,523

Cálculos Avaliatórios:

Número de dados	7
Graus de Liberdade	6
"t" de Student 80% bicaudal	1,440

Valor máximo	R\$ 26,32
Valor mínimo	R\$ 20,62
Desvio padrão	R\$ 1,90
Erro padrão da amostra	R\$ 0,77
Coefficiente de variação	8,22%

Teste Chauvenet

Valor Crítico para 7 amostras	1,80	RESULTADO
dmax / s	1,72	amostra permanece
dmin / s	1,29	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	R\$ 22,65
Média amostral	R\$ 23,07
Limite superior	R\$ 23,49

Campo de arbítrio:

Limite inferior	R\$ 19,61
Média amostral	R\$ 23,07
Limite superior	R\$ 26,53

Valor adotado:

Valor unitário	R\$ 23,07
Área Privativa	322,00
Valor final	R\$ 7.428,04
Na prática	R\$ 7.400,00

Intervalos de negociação:

Valor por m²		Área (m²)	Valor final	Na prática	
Minimo	R\$ 22,65		7.292,41	R\$	7.300,00
Médio	R\$ 23,07	322,00	7.428,04	R\$	7.400,00
Maximo	R\$ 23,49		7.563,68	R\$	7.600,00

Amplitude do intervalo de confia 3,65%

ANEXO 3

TABELA ROSS-HEIDECHE

Tabela Ross Heidecke

Idade % de vida útil	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,9
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,3	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Estado de Conservação								
a) Novo				e) Reparos simples				
b) Entre novo e regular				f) Entre reparos simples e importantes				
c) Regular				g) Reparos importantes				
d) Entre regular e reparos simples				h) Entre reparos importantes e sem valor				

ANEXO 4

ESPECIFICAÇÃO DO LAUDO

- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
- GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	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	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 observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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, em módulo	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 a (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
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS					16

ENQUADRAMENTO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
RESULTADO: GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO			

GRAU DE PRECISÃO – AVALIAÇÃO DO TERRENO			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO			

ANEXO 5

CÁLCULO SEGREGAÇÃO TERRENO E EDIFICAÇÕES

SEGREGAÇÃO DOS VALORES - TERRENOS E CONSTRUÇÕES**EDIFÍCIO MIRANTE DA CIDADE - RJ**

Considerando a abordagem do Custo teremos:

Valor do Imóvel = (Parcela do Terreno + Parcela das Construções) x Fc, sendo:

Fc = fator de comercialização ou vantagem da coisa pronta.

a - expectativa de prêmio de risco na montagem do projeto	10,00%
b - expectativa para remuneração de despesas indiretas do projeto	10,00%
c - expectativa de lucro do empreendedor	25,00%
- Efeito Sinérgico Esperado para Projeto "como novo" (a+b+c)	45,00%
- % do Efeito Sinérgico já amortizado com o tempo	75,00%
- Efeito Sinérgico após amortização	11,25%
- Fator de Comercialização no status "como está"	1,1125

Assim sendo, teremos:

COTA PARTE DO TERRENO: (Valor da Propriedade / Fc) - Cota Parte das Construções

A Cota parte das Construções (Cpc) será :

Cpc = Área Privativa x (1+% AC) x Cub x (1-K), sendo:

Cub = Custo unitario básico para projeto padrão de mesmo segmento;

(% AC) = Percentual relativo as áreas comuns;

K = Fator de depreciação física pelo Critério de Ross-Heidecke;

Área Construída	-	322,00 m²
(% AC)	-	1,00
CUB Sinduscon		R\$2.845,28 /m²
CUPE	-	R\$3.395,24 /m²
Conservação	-	3,0
Idade Aparente	-	45
Vida Útil	-	60
Idade em %	-	75%
Fator K de depreciação	-	0,624

VALORES

Valor do Imóvel	-	R\$ 1.251.594,68
Construção (a) + (b)	-	R\$ 537.634,25 Parcela das Construções
(a) Físico	-	R\$ 411.068,50
(b) Efeito Sinérgico	-	R\$ 126.565,75
Terreno	-	R\$ 713.960,43 Parcela do Terreno
Vida Útil Econômica Remanescente	-	15 anos

ANEXO 6

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
12732 - 2-Z

FICHA
22195



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7.º OFÍCIO

IMÓVEL - Sala 601 do Edifício em construção na Rua Primeiro de Março nº 23, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 58/10.000 do respectivo terreno que mede 13,20m de frente pela Rua Primeira de Março, 2,03m em canto chanfrado nas esquinas das Ruas Primeiro de Março e Ouvidor, 15,95m de fundos, 28,20 metros à direita e 26,04m à esquerda pela Rua do Ouvidor, confrontando à direita com o prédio 21 da Rua Primeiro de Março e nos fundos com o prédio 61 da Rua do Ouvidor. PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.530.098/0001-48. Adquirido conforme R.07 da matrícula 9668 do livro 2-U; do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de outubro de 1979. Assinados: Esc.Jurdº.Paulo Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.////////

R.01-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do 5º Ofício desta cidade no livro 2559 a fls. 1, a proprietário PROMETEU VENDER à ARMANDO NOGUEIRA, jornalista e sua mulher BRUNEHILDE PIEDADE MAGALHÃES NOGUEIRA, do lar, CPF 004.007.267-34 e JORGE ADIB, comerciante e sua mulher HAYDEE DA MATTA COSTA ADIB, do lar, CPF 006.396.808-87, todos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, a fração de terreno bem como as benfeitorias, pelo preço de Cr\$1.486.100,00 sendo Cr\$989.100,00 pela fração e Cr\$497.000,00, pelas benfeitorias, a ser pago da seguinte forma: Cr\$100.100,00 neste ato, e o saldo em partes reajustáveis, com vencimento a partir de 30.07.79. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável. A transmissão foi paga pela guia nº 2466105 em 27 de setembro de 1979; do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de outubro de 1979. Assinados: Escrivente Juramentado Paulo Coelho e Of.Walter de Mello Cruxên.////////

R.02-HIPOTECA-Certifico que pelo Contrato Particular datado de 01 de junho de 1981, re-ratificado em 22.06.81, neste Cartório arquivado, a proprietária tornou-se devedora do Bradesco Rio S/A - Crédito Imobiliário, com sede nesta cidade, CGC nº 33.265.372/0001-07, da quantia de Cr\$87.786.000,00 equivalente na data do título à 100.000,00000 UPCs, aos juros de 10% ao ano, a ser pago em 10.09.82. Em garantia foi dado o imóvel objeto da matrícula, incluindo outros imóveis, em primeira e especial hipoteca; do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 1981. Assinados: Téc.Jud. Jurdº.Paulo Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.////////

AV.03-UNIFICAÇÃO-Certifico que as salas 601,602,603,604,605,606, 607 e respectivas frações de terreno foram unificadas, passando a sala objeto da matrícula a ser designada por SALÃO 601 do Edifício e a fração de 444/10.000 do terreno; tendo sido o "HABITE-SE" concedido em 25.01.82. A averbação foi feita a requerimento datado de 02.02.82, instruído com a Certidão do Departamento Geral de Edificações, neste Cartório arquivados; do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de março de 1982. Assinados: Téc. Jud. Jurdº. Bea

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
12732 - 2-Z	22195
	VERSO

triz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.//////////

AV.04-ADITAMENTO-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada no 5º Ofício de Notas desta cidade no livro 2538 a fls.76v, as partes contratantes ADITARAM a escritura objeto do R.01, para constar a unificação de salas, já feitas na AV.03 desta matrícula; do que dou fé. Rio de Janeiro, 18 de março de 1982. Assinados Téc. Jud. Jurdª. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.//////////

R.05-LOCAÇÃO-Certifico que pelo Contrato Particular datado de 15 de julho de 1982, Jorge Adib e Armando Nogueira deram em LOCAÇÃO à PETROBRÁS COMÉRCIO INTERNACIONAL S/A - INTERBRÁS, sociedade brasileira de economia mista, com sede nesta cidade, CGC 42.515.890/0001-14, o imóvel descrito na matrícula, pelo prazo de 4 anos, a começar em 15.07.82, para terminar em 14.07.86, sendo o aluguel mensal de Cr\$650.000,00, sendo que a partir do 7º mês, será reajustado semestralmente, sempre com base na variação do valor das ORTNs ocorrido entre o mês de início do semestre e do mês subsequente ao término de cada semestre e, em caso de outra prorrogação, entre o mês do último reajustamento e do mês seguinte ao término de cada semestre de prorrogação. Caso a locação seja prorrogada por força da Lei o reajustamento aqui previsto continuará a ser aplicado, semestralmente. O 1º reajuste ocorrerá em 15.02.83. Em caso de venda do imóvel, ficam os locadores obrigados a dar ciência a locatária, com uma antecedência mínima de 30 dias, a quem será dado o direito de preferência para aquisição do imóvel. Fica determinado que os locadores obrigam-se, em caso de venda, fazer constar da escritura a existência deste contrato; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1982. Assinados: Téc. Jud. Jurdº. Paulo Coelho e Oficial Substituto Paulo Jorge Lencastre./

AV.06-CANCELAMENTO DE HIPOTECA-Certifico que fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.02, cancelamento esse feito, em virtude de autorização dada pelo credor, neste Cartório arquivada; do que dou fé. Rio de Janeiro, 01 de março de 1985. Assinados: Téc. Jud. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e Oficial Substituto Didimo Bragança./

R.07-VENDA-Certifico que pela escritura de 30.12.88, lavrada nas notas do tabelião do 12º Ofício desta cidade, no livro 2435 a fls.127, Construtora Santa Isabel Ltda., com sede nesta cidade, - CGC 33.530.098/0001-48, vendeu o imóvel objeto da matrícula a 1) ARMANDO NOGUEIRA, jornalista, e sua mulher BRUNEHILDE PIEDADE MAGALHÃES NOGUEIRA, do lar, CPF 004.007.267-34, residentes e domiciliados nesta cidade; e 2) JORGE ABID, comerciante, e sua mulher HAYDEE DA MATTA COSTA ADIB, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, pelo preço de Cz\$11.560,70. O imposto de transmissão foi pago pelas guias nºs 2466105 a 2466111 em 25.09.79. O -

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
12732 - 2-Z	22195-A VERSO

pelo preço de Cr\$11.917.068,00, integralmente pago. O imposto de transmissão deixou de ser recolhido, face o Alvará de Autorização expedido em 10.09.92 pelo Juízo de Direito da 8ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, assinado pela M.Mª Juíza Drª Leila - Mariano, nos termos do Mandado de Segurança nº 18; do que dou - fé. Rio de Janeiro, 29 de setembro de 1992. *João de Deus Coelho*

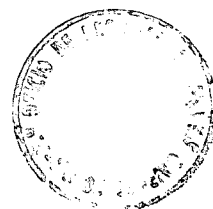
AV.11-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o Instituto Arsa de Seguridade Social-ARSAPREV, teve sua denominação social alterada para "INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL-INFRAPREV". Averbação - feita a requerimento datado de 01 de julho de 1998, instruído com documentos comprobatórios, neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de julho de 1998. - *

João de Deus Coelho - de Registro de Imóveis
 J. João de Deus Coelho
 dat. 06/0045

Reg. de Imóveis 7º Ofício
 Certidão RS6,37



CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRICULA
17630 - 2-AH

FICHA
22202



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7º OFÍCIO

IMÓVEL Sala 701 do Edifício na Rua Primeiro de Março nº 23, e a fração de 58/10.000 do respectivo terreno, na freguesia da Candelária. O terreno mede 13,20m de frente pela Rua Primeiro de Março; 2,03m em canto quebrado na esquina das Ruas Primeiro de Março e Ouvidor; 15,95m nos fundos; 28,20m à direita e 26,04m à esquerda, pela Rua do Ouvidor. PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.530.098/0001-48. Adquirido conforme matrícula nº 9668 do livro 2-U; do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 1981. Assinados: Téc. Jud. Jurda. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.//////////

R.01-HIPOTECA-Certifico que pelo Contrato Particular datado de 01 de junho de 1981, re-ratificado em 22.06.81, neste Cartório arquivado, a proprietária tornou-se devedora do BRADESCO RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta cidade, CGC 33.265.372/0001-07, da quantia de Cr\$87.786.000,00, equivalente, na data do título, a 100.000,00000 UPCs, aos juros de 10% ao ano, a ser pago em 10 de setembro de 1982. Em garantia, foi dado o imóvel objeto da matrícula, incluindo outros imóveis, em primeira e especial hipoteca; do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 1981. Assinados: Téc. Jud. Jurda. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.//////////

AV.02-UNIFICAÇÃO-Certifico que as salas 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e respectivas frações de terreno foram UNIFICADAS, passando, a sala objeto da matrícula, a ser designada por SALÃO 701 do Edifício e a fração de 444/10.000 do terreno; tendo sido o HABITE-SE concedido em 25.01.82. A averbação foi feita a requerimento datado de 02.02.82, instruído com a Certidão do Departamento Geral de Edificações, neste Cartório arquivados; do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de março de 1982. Assinados: Téc. Jud. Jurda. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.//////////

AV.03-CANCELAMENTO DE HIPOTECA-Certifico que fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.01; cancelamento esse feito em virtude de autorização dada pelo credor, neste Cartório arquivada; do que dou fé. Rio de Janeiro, 01 de março de 1985. Assinados: Téc. Jud. Jurda. Moacir Rodrigues da Silva e Of. Paulo Jorge Lencastre.//////////

R.04-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.148, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETEU VENDER à JOÃO BAPTISTA MALAN DE PAIVA CHAVES, militar (M.Ex. 1G-408905 de 06.04.76) e sua mulher MARIA LIA GOES DE PAIVA CHAVES, do lar (M.Ex.1G-809743 de 30.01.58), inscritos no CPF sob nº 034.900.177-49; PAULO CESAR FERREIRA, radialista (IFP 1606491 de 10.02.72) e sua mulher MARIA ISABEL AREAS FERREIRA, do lar (IFP 01307533 de 10.10.78), inscrito no CPF sob nº 042.444.787-87; e, CARLOS ALBERTO DE ANDRADE PINTO, economista (IFP 1847851 de 17 de

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

17630 - 2-AH

FICHA

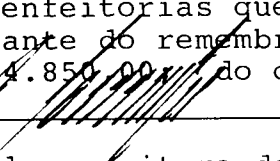
22202

VERSO

maio de 1973) e sua mulher REGINA AREAS DE ANDRADE PINTO, do lar (IFP 1307535 de 05.09.73), inscritos no CPF sob nº 030 732 547-49 todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, a fração de 58/10.000 do lote 1 do PA.35758 resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 701 (hoje salão 701 resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr\$1.486.100,00; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988. Assinados: Téc. Jud. Jurdª. Beatriz Cruxên Marques e Of. Substº. João de Deus Coelho
////////////////////////////////////

R.05-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.155, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 50/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 702 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr\$1.293.100,00; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988. Assinados: Téc. Jud. Jurdª Beatriz Cruxên Marques e Of. Substº. João de Deus Coelho.////

R.06-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.162, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes qualificados no R.04, a fração de 49/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 703 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr\$1.264.150,00; do que dou fé.. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988. Assinados: Téc. Jud. Jurdª Beatriz Cruxên Marques e Oficial Substº. João de Deus Coelho.////

R.07-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.169, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 48/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 704 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr\$1.244.850,00; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988. 

R.08-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

17630 - 2-AH

FICHA

22202-A



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7º OFÍCIO

2558 a fls.176, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 48/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituíam a sala 705 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr\$1.225.550,00, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988.

R.09 PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.183, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 47/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituíam a sala 706 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr\$1.206.250,00, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988.

R.10-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.190, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 144/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituíam a sala 707 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr\$3.840.700,00, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988.

R.11-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.54, Carlos Alberto de Andrade Pinto, economista e sua mulher Regina Areas de Andrade Pinto, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 030.732.547-49, residentes nesta cidade, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.04, à JOÃO ALFREDO RANGEL DE ARAÚJO, do comércio e sua mulher MARIA LUCIA DA SILVA ARAÚJO, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF nº 007.555.167-53, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de Cr\$60.000,00, na forma estipulada no título. Apresente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitidos na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.12-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.57, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

17630 - 2-AH

FICHA

22202-A

VERSO

qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.05, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr\$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitados na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

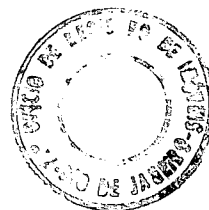
R.13-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.060, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.06, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr\$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitados na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.14-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.063, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.07, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr\$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitados na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.15-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.066, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.08, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr\$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitados na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.16-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.069, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.09, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr\$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitados na

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

17630 - 2-AH

FICHA

22202-B



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7º OFÍCIO

posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.17-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.072, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.10, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr\$280.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitidos na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.18-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 01.03.85, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade no livro 4791 a fls.149, João Baptista Malan de Paiva Chaves e sua mulher Maria Lia Gões de Paiva Chaves, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele militar, ela do lar, CPF 034 900 177-49, residentes e domiciliados nesta cidade, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel (Salão 701) à PAULO CESAR FERREIRA, brasileiro, radialista, casado pelo regime da comunhão de bens com MARIA ISABEL AREAS FERREIRA, CPF 042 444 787-87 residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de Cr\$-----120.000.000, integralmente pago. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido o promitente cessionário imitido na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.19-CESSÃO-Certifico que pela escritura de 29.11.88, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 3201 a fls. 191, Carlos Alberto de Andrade Pinto, economista e sua mulher Regina Areas de Andrade Pinto, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, C.P.F. número 030.732.547-49, CEDERAM e transferiram todos os seus direitos a compra de 1/3 do imóvel objeto da matrícula à JOÃO ALFREDO RANGEL DE ARAÚJO, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA LUCIA DA SILVA ARAÚJO, residentes nesta cidade, CPF nº 007.555.167-53, pelo preço de Cz\$4.492,93. O imposto de transmissão foi paga pelas guias números 2443298, 2443300, 2443909, 2443910, 2443299, 2443911 e 2443297, em 10.06.80, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.20-CESSÃO-Certifico que pela mesma escritura do R.19, João Baptista Malan de Paiva Chaves, militar e sua mulher Maria Lia Gões de Paiva Chaves, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, CPF 034.900.177-49, CEDERAM e transferiram todos os seus direitos a compra de 1/3 do imóvel objeto da matrícula à PAULO CESAR FERREIRA, brasileiro, radia

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

17630 - 2-AH

FICHA

22202-B

VERSO

lista, casado pelo regime da comunhão de bens com MARIA ISABEL AREAS FERREIRA, residentes nesta cidade, CPF 042.444.787-87, pelo preço de Cz\$120.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464/047.238-9, em 10.04.85, que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.21-VENDA-Certifico que pela mesma escritura do R.19, a Construtora Santa Isabel S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 33 530 098/0001-48, VENDEU o imóvel objeto da matrícula aos cessionários qualificados nos R.19/20, na proporção de 2/3 para Paulo Cesar Ferreira e 1/3 para João Alfredo Rangel de Araújo, já qualificados, pelo preço de Cz\$11.560,70. O imposto de transmissão foi pago pelas guias números 2463136, 2463137, 2463138, 2463139, 2463140, 2463141 e 2463142, em 20.09.88, que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.22-LOCAÇÃO-Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 23.12.86, os proprietários, qualificados nos R.19/20, fizeram LOCAÇÃO do imóvel objeto da matrícula à PETROBRÁS COMÉRCIO INTERNACIONAL S/A - INTERBRÁS, com sede nesta cidade, CGC nº 42 515 890/0001-14, pelo prazo de 4 anos, a começar em 15.07.86 para terminar em 14.07.90. O aluguel mensal a ser pago pela locação é de Cz\$55.000,00 e será reajustado a cada 6 meses, a contar do início da locação de acordo com a variação dos índices da OTN ocorrida no período, de modo que seja mantida a paridade ao valor cruzados/OTNs e mais todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado. Em caso de venda do imóvel objeto desta locação, pelos locadores, ficam estes obrigados a dar ciência à locatária, com uma antecedência mínima de 30 dias, a quem será dado o direito de preferência para a aquisição do imóvel locado nas condições propostas pelos locadores, se em qualquer caso, a locatária não exercer o seu direitos de preferência fica determinado que os locadores obrigam-se em caso de venda do imóvel ora locado, no decurso da presente locação a fazer constar da escritura de alienação, a existência deste contrato, a fim de que o mesmo seja integralmente respeitado pelo adquirente, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.23-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.12.88, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 3216 a fls.097, 1) Paulo Cesar Ferreira, radialista e sua mulher Maria Isabel Areas Ferreira, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF nº 042.444.787-87, residentes e domiciliados nesta cidade; e 2) João Alfredo Rangel de Araújo, do comércio e sua mulher Maria Lucia da Silva Araújo, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 007.555.167-53, residentes e domiciliados nesta cidade, na proporção de 2/3 para os primeiros e 1/3 para os segundos, PROMETERAM VENDER o imóvel objeto da matrícula ao INSTITUTO ARSA DE SEGURIDADE SOCIAL - ARSA

CERTIDAO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

17630 - 2-AH

FICHA

22202-C



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7º OFÍCIO

PREV, com sede nesta cidade, CGC nº 27.644.368/0001-49, pelo preço de Cz\$294.104.860,00, integralmente pago. O presente foi feito em caráter irrevogável e irretroatável, tendo sido o promitente comprador imitido na posse do imóvel do que dou fé. Rio de Janeiro, 16 de maio de 1989.

R.24-VENDA- Certifico que pela escritura de 10.06.97, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 6877 a fls 057, 1) Paulo Cesar Ferreira, e sua mulher Maria Isabel Arêas Ferreira; e 2) João Alfredo Rangel de Araújo, e sua mulher Maria Lucia da Silva Araújo, todos já qualificados, efetivaram a venda - prometida no R.23, em favor do INSTITUTO ARSA DE SEGURIDADE SOCIAL - ARSAPREV, com sede nesta cidade, CGC nº 27.644.368/0001-49, pelo preço de R\$0,01 (antigo Cr\$295.104.860,00, valor de 1988). O imposto de transmissão deixou de ser pago conforme Certificado De claratório nº 0297/97, expedido pela Secretaria Municipal de fazenda, datado de 21.05.97. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de julho de 1997. *[Signature]* *

AV.25-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o Instituto Arsa de Seguridade Social-ARSAPREV, teve sua denominação social alterada para "INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL-INFRAPREV". Averbação - feita a requerimento datado de 01 de julho de 1998, instruído com documentos comprobatórios, neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de julho de 1998. *[Signature]* *

7º Of. de Registro de Imóveis
Subst. João de Deus Coelho
Mat. 06/0045

Reg. de Imóveis 7º Ofício
Certidão: R\$6,37



ANEXO 7

GLOSSÁRIO

Glossário

ABL	Área Bruta Locável.
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas.
AMOSTRA	Conjunto de dados de mercado representativos de uma população.
APROVEITAMENTO EFICIENTE	Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	Área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário.
ÁREA HOMOGENEIZADA	Área útil, privativa ou construída, com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.
ÁREA PRIVATIVA	Área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.).
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	Resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.
ÁREA ÚTIL	Área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.
ATIVO	Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros.
ATIVO IMOBILIZADO	Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens e serviços, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.
BDI	Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual incidente sobre o custo direto de construção.
CAMPO DE ARBÍTRIO	Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.
CÓDIGOS ALOCADOS	Ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	É a relação entre a área privativa edificada e a área do lote ou gleba.

CPC	Comitê de Pronunciamentos Contábeis.
CUSTO	Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem.
CUSTO DE REEDIÇÃO	Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.
CUSTO DE REPRODUÇÃO	Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
DADO DE MERCADO	Conjunto de informações coletadas no mercado, relacionadas a um determinado bem.
DATA-BASE	Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.
DATA DE EMISSÃO	Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.
DCF	Discounted Cash Flow – Fluxo de caixa descontado.
DEPRECIAÇÃO	Alocação sistemática do valor depreciable de ativo durante sua vida útil.
EMPREENDIMENTO	Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Ex.: loteamento, edifícios, hotel, shopping center, parques temáticos.
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	Razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1.
GLEBA URBANIZÁVEL	Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.
HOMOGENEIZAÇÃO	Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.
IAS	International Accounting Standard – Normas Internacionais de Contabilidade.
IDADE APARENTE	Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

IFRS	<i>International Financial Reporting Standard – Normas Internacionais de Relatórios Financeiros.</i>
IMPAIRMENT	<i>Também citado como “Teste de Recuperabilidade”. Quando o valor contábil de um ativo excede seu valor líquido de venda ou valor em uso.</i>
INFERÊNCIA ESTATÍSTICA	<i>Método de tratamento de dados utilizado em Engenharia de Avaliações, que permite extrair conclusões sobre a população a partir da amostra.</i>
INFRAESTRUTURA BÁSICA	<i>Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, vias de acesso, guias e sarjetas.</i>
INSTALAÇÕES	<i>Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou edificação.</i>
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	<i>Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.</i>
LIQUIDEZ	<i>Capacidade de conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.</i>
LUVAS	<i>Quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.</i>
METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	<i>Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.</i>
OUTORGA ONEROSA	<i>É uma concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, ou de alteração de uso mediante pagamento de contrapartida pelo interessado.</i>
PADRÃO CONSTRUTIVO	<i>Qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.</i>
PARECER TÉCNICO	<i>Esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.</i>
PERÍCIA	<i>Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos e direitos.</i>
PLANTA DE VALORES	<i>Representação gráfica ou listagem de valores genéricos de metro quadrado de terreno.</i>

TAXA DE OCUPAÇÃO	<i>É a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote ou gleba.</i>
TAXA DE PERMEABILIDADE	<i>É a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e sua área total.</i>
TESTADA	<i>Medida de frente de um imóvel.</i>
VALOR CONTÁBIL	<i>Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.</i>
VALOR DEPRECIÁVEL	<i>Custo do ativo menos o seu valor residual.</i>
VALOR JUSTO	<i>Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes possuem conhecimento dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão para realizá-lo.</i>
VALOR PRESENTE	<i>Ou VPL - Fluxos de caixas trazidos a valor presente, descontados a determinada taxa que represente o risco ou atratividade do negócio.</i>
VALOR RESIDUAL	<i>Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata.</i>
VARIÁVEIS INDEPENDENTES	<i>Variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.</i>
VARIÁVEL DEPENDENTE	<i>Variável que se pretende explicar pelas independentes.</i>
VIDA REMANESCENTE	<i>Vida útil que resta a um bem.</i>
VIDA ÚTIL ECONÔMICA	<i>Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso.</i>
VOCAÇÃO DO IMÓVEL	<i>Uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.</i>