



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA - SEADPREV.
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL 2/24

Siderúrgica Nacional instalada em Volta Redonda, PSA Peugeot Citroën, Volkswagen Caminhões e Ônibus (MAN), Coca-Cola (Companhia Fluminense de Refrigerantes), a fabricante de vidros Guardian do Brasil, Galvasud, Indústrias Nucleares do Brasil, Michelin, White Martins, a Indústria Nacional de Aços Laminados, Companhia Estanífera Brasileira, Usinas Nucleares Angra 1, 2 e 3, entre outras. A Nissan também irá construir uma nova fábrica no município de Resende no sul do estado. No que diz respeito à indústria do sal, a Região dos Lagos é a segunda maior região produtora do Brasil, perdendo apenas para a região do Polo Costa Branca, localizado no estado do Rio Grande do Norte. No município de Cabo Frio está sediada a Refinaria Nacional de Sal, que é uma das principais indústrias salineiras do país. No setor de petróleo, estão sediadas no Rio de Janeiro as maiores empresas do país, incluindo a maior companhia brasileira, a Petrobras. Além dela, Shell, Esso, Petróleo Ipiranga e El Paso Corporation mantêm suas sedes e centros de pesquisa no estado. Juntas, todas estas empresas produzem mais de quatro quintos dos combustíveis distribuídos nos postos de serviço do país. O governo do estado monitora a produção de petróleo e gás através do Centro de Informações sobre o Petróleo e Gás Natural do Estado do Rio de Janeiro. O estado do Rio de Janeiro é a segunda maior economia do Brasil, perdendo apenas para São Paulo, e a quarta da América do Sul, tendo um Produto Interno Bruto superior ao do Chile, com uma participação no produto interno bruto nacional de 15,8% (2005 – Fundação Centro de Informações e Dados do Rio de Janeiro e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

7 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

7.1 - DA SALA COMERCIAL: Av. Rio Branco Nº 277 - 6º Pavimento - Ed. São Borja - Sala - 609 - Centro, Rio de Janeiro - RJ., com Área de Piso e ou Privativa do Imóvel avaliando = 67,54 m² e Fração Ideal = 25/6.340 avos do Terreno.

8 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

O mercado imobiliário está instável devido à escassez de crédito e a venda desse imóvel encontra-se limitada devido a seu tipo de construção e porte.

9 - METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS:

Para o cálculo do valor do imóvel em questão, foi utilizado, para o Terreno o Método Comparativo Direto de Mercado (MCDM), para determinação do preço médio unitário do Terreno, utilizamos uma a inferência estatística do terreno conforme determina a norma NBR - 14.653 - 2 / 2013, a coleta de dados de mercado, foi feita pesquisa de salas em prédios próximos e semelhantes ao imóvel avaliando, todos os dados pesquisados foi feita entre os Meses Dezembro de 2015 a Janeiro de 2019 totalizando 27 dados.

Foram consideradas as seguintes variáveis como significativas para a determinação do preço unitário médio do terreno:

X1: Área Privativa: Variável independente quantitativa, que indica a área privativa do imóvel (m²) - Amplitude - (21,00 a 293,00)

X2: Nº de Vagas de Garagem: Variável independente Quantitativa que indica a o Nº e vagas de garagem, do imóvel em M². - Amplitude - (00 ou 04): 00 - Sem Vaga; 01: Uma Vaga; 02: Duas Vagas; 03 - Três Vagas e 04: Quatro Vagas.

X3: Nº de Elevadores: Variável independente Quantitativa que indica a o Nº de elevadores que tem no prédio: Amplitude - (01 a 04): 01 - Sem Elevador; 02: Um Elevador; 03: Dois Elevadores; 04 - Três Elevadores.

X4: Padrão: Variável independente Qualitativa, que indica o Padrão do Imóvel: Amplitude - (1,00 a 4,00): 01 - Baixo; 2,00 - Normal / Baixo; 3,00 - Normal e 4,00 - Normal / Alto.

X5: Conservação: Variável independente Qualitativa, que indica o Estado de Conservação do Imóvel: Amplitude - 1,00 a 4,00): 1,00 - Reparos Importantes; 2,00 - Reparos Simples; 3,00 - Regular e 04 - Bom.

X6: Preço Unitário: Variável independente quantitativa, que indica o Preço Unitário das Amostras (R\$/M²): Amplitude - (3.571,73 a 12.043,48)

De acordo com as variáveis adotadas, admitiu-se a seguinte equação como a que mais se adequou ao cálculo do valor de venda do imóvel:

10 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA SALA:

10.1 - CÁLCULO DO VALOR DA SALA:



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
 SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA - SEADPREV.
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

3/24

- 2 - Nº DE VAGAS DE GARAGEM: 1 - SEM VAGA.
 3 - Nº DE VAGAS DE ELEVADORES: 4 - 03 ELEVADORES.
 4 - PADRÃO: 3 - NORMAL.
 5 - CONSERVAÇÃO: 2 - REPAROS ISIMPLES.

Resultado para a média para intervalo de Confiança (80%):

Mínimo em (R\$/M²	Preço Médio do Terreno (R\$/M²	Máximo em (R\$/M²
- 10,03% = 3.686,82	4.097,99	10,05 % = 4.555,02

Campo de Arbitrio:

	Preço Médio (R\$/M²)	Amplitude
Mínimo	3.483,29	- 15,00 %
Calculado	4.097,99	1,00
Máximo	4.712,69	+ 15,00 %

Devido aos reparos necessários para recuperar na sala e a dificuldades para a sua exceção Utilizaremos o Valor ideal o valor Médio do Intervalo de Confiança 4.097,99 \$/M².

VALOR DA SALA = ÁREA PRIVATIVA DA SALA X PREÇO UNTÁRIO = 67,54 X 4.097,99 = R\$ 276.778,24

ARREDONDANDO

VALOR DA SALA = R\$ 277.000,00

1 - FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Fundamentação Grau - II e Precisão - III.

12 - CONCLUSÃO:

TERRENO	ADOTADO	MÍNIMO	MÁXIMO
VALOR DA AVALIAÇÃO	R\$ 249.000,00	R\$ 277.000,00	R\$ 308.000,00

Em face das vistorias realizadas, dos elementos coletados e após tratamento Estatístico - Matemático adequado, é que chegamos ao valor do Imóvel localizado, Rua Siqueira Campos Nº 279 - Sala - 1.114 - Centro, Recife - PE. R\$ 277.000,00 (Duzentos e Setenta e Sete Mil Reais)

13 - ANEXOS:

Anexo I: Dados Amostrais;

Anexo II: Tratamento dos dados;

Anexo III: Calculo do Valor do Imóvel

Anexo IV: Tabela Demonstrativa

Anexo V: Relatório Fotográfico

Anexo VI: Fotografia Aérea da localização do Imóvel;

Anexo VII: Documentação Anexa.

LOCAL, DATA E ASSINATURAS.

Teresina, 16 de Setembro de 2019.

Eng.º - Civil José Carlos Pereira Nogueira	Leonardo Pereira Botelho
Responsável Técnico	Diretor de Gestão Patrimonial
CREA PI: 100.505.225-9	CPE: 042.020.702-88



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA - SEADPREV.
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

4/24

ANEXOS AO LAUDO:

1 - ANEXO I - PESQUISA DE PREÇOS DE SALAS COMERCIAIS NO RIO JANEIRO - RJ.

ITEM	ENDEREÇO	INFORMANTE / FONE	PREÇO DA VENDA EM (R\$)	ÁREA PRIVATIVA EM (M²)	Nº DE VAGAS DE GARGEM	Nº DE ELEVADORES	PADRÃO	CONSERVAÇÃO	PREÇO UNITÁRIO EM (R\$/M²)
1	RUA DA ASSEMBLEIA S/N - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ	RODRIGO - 021 - 99128-9559	200.000,00	21,00	2,00	4,00	4,00	5,00	9.523,81
2	RUA DA ASSEMBLEIA S/N - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ	RODRIGO - 021 - 99128-9559	300.000,00	32,36	2,00	4,00	4,00	5,00	9.270,70
3	RUA DA ASSEMBLEIA S/N - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ	RODRIGO - 021 - 99128-9559	680.000,00	77,34	2,00	4,00	5,00	4,00	8.792,35
4	RUA DOS INVALIDOS S/N - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ	MARCOS - 021 - 99560 - 0330	150.000,00	27,00	2,00	3,00	3,00	3,00	5.555,56
5	RUA MEXICOS/N - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ	CAIRES - 021 - 97404-8482	190.000,00	26,00	2,00	2,00	4,00	4,00	7.307,69
6	RUA ALMIRANTE BARROSO S/N - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ	GUILHERME - 021 - 97404-8482	270.000,00	30,00	3,00	4,00	4,00	5,00	9.000,00
7	AV. RIO BRANCO Nº 250 CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ.	RUBAO (021) 94032-4423	1.518.000,00	293,00	1,00	3,00	3,00	4,00	5.180,89
8	RUA RIACHUELO S/N - CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ.	LUIZ (021) 9642-1102	290.000,00	30,00	2,00	4,00	5,00	4,00	9.666,67
9	AV. LUIS ALVES Nº 268 ED. CORPORATE - CENTRO - RIO JANEIRO - RJ.	EDSON ALVES (021) 9975-3468	798.000,00	77,34	4,00	4,00	5,00	5,00	10.318,08
10	AV. DOM HELDE CÂMARA S/N - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ.	GUEDES (21)9645-3061	220.000,00	21,00	4,00	4,00	5,00	5,00	10.476,19
11	AV. VICENTE DE CARVALHO Nº 365 CENTRO - CARIÓCA OFFICES	FALCAO (21) 97048-8882	240.000,00	26,00	2,00	4,00	4,00	5,00	9.230,77
12	RUA DA QUITANDA Nº 586 - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ.	ALBUQUERQUE (021)	1.755.000,00	191,00	2,00	4,00	4,00	5,00	9.188,48
13	RUA DO OUVIDOR S/N CENTRO - RIO DE JANEIRO RJ.	APASA (21) - 2569 - 0304	280.000,00	54,00	1,00	2,00	3,00	3,00	5.185,19
14	AV. PRESIDENTE VARGAS S/N - CENTRO DO RIO DE JANEIRO - RJ	APASA (21) - 2569 - 0304	280.000,00	65,00	1,00	2,00	3,00	3,00	4.307,69
15	RUA RIACHUELO Nº 184 - RIO DE JANEIRO - RJ.	NILDO (021) 98071-8129	250.000,00	65,00	1,00	2,00	3,00	3,00	3.846,15
16	RUA SILVA RABELO Nº 18 - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ.	RONALDO (021) 99989-1258	189.000,00	30,00	1,00	3,00	3,00	3,00	6.300,00
17	RUA CAMPOS GOYTACARES S/N - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ.	ROMULO (021) 999-3925	195.000,00	52,00	1,00	2,00	3,00	3,00	3.750,00
18	AV. DR. MARIO GUIMARÃES Nº 428 - CENTRO RIO DE JANEIRO - RJ.	FLAVIA (021) 3742-1765	180.000,00	33,00	2,00	3,00	3,00	3,00	5.454,55
19	RUA DA QUINTADA Nº 21 CENTRO - RIO DE JANEIRO RJ.	MARCOS - (021) 200-0030	250.000,00	70,00	1,00	2,00	3,00	3,00	3.571,43
20	AV. NILO PEÇANHA Nº - CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ.	EFEITO IMOB - (021) 2508 - 0472	680.000,00	72,00	2,00	4,00	4,00	5,00	9.444,44



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA - SEADPREV.
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

5/24

22	AV. ABERLADO BUENO Nº 875 CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ.	APOLINARIO (021)98247- 5035	277.000,00	23,00	4,00	4,00	5,00	5,00	12.043,48
23	AV. PRESIDENTE VARGAS S/N - CENTRO DO RIO DE JANEIRO - RJ	APASA (21) - 2569 - 0304	200.000,00	35,00	2,00	3,00	3,00	3,00	5.714,29
24	AV. DOM HELDER CAMARA S/N - C-RJ.ENTRO RIO DE JANEIRO	TORRES - (021)99641- 3915	170.000,00	22,00	2,00	2,00	4,00	4,00	7.727,27
25	AV. PRESIDENTE VARGAS S/N - CENTRO DO RIO DE JANEIRO - RJ	DANIELA - (021) 96190 - 7884	760.000,00	120,00	2,00	3,00	3,00	3,00	6.333,33
26	AV. PRESIDENTE VARGA/ AV. RIO BRANCO - CENTRO DO RIO DE JANEIRO - RJ	M. IMOVEIS - (021) 97400 - 6262	270.000,00	34,00	2,00	2,00	4,00	4,00	7.941,18
27	AV. 1º MARÇO S/N - CENTRO DO RIO DE JANEIRO - RJ	RONALDO - (021) - 99797 - 0249	400.000,00	52,00	2,00	2,00	4,00	4,00	7.692,31



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA - SEADPREV.
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

6/24

2 - ANEXO II: Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:** SALAS COMERCIAIS CENTRO - RJ.

2) **Data de Referência:** Segunda-Feira, 26 de Setembro de 2019.

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	27

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9862295 / 0,9830909
Coefficiente de determinação:	0,9726486
Fisher - Snedecor:	149,36
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	77%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) Outsiders do modelo de regressão:

Quantidade de outsiders:	0
% de outsiders:	0,00%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,989	5	0,598	149,357
Não Explicada	0,084	21	0,004	
Total	3,073	26		

8) Equação de regressão:

$LN(\text{PREÇO UNITÁRIO}) = +8,82898317 - 0,0004546132561 * (\text{ÁREA PRIVATIVA}) - 0,2202469021 / (\text{Nº VAGAS DE GARAGEM}) - 0,316684738 / (\text{Nº DE ELEVADORES}) - 1,787025226 / (\text{PADRÃO}) + 0,6045894994 * LN(\text{CONSERVAÇÃO})$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA PRIVATIVA	x	-1,88	7,45
Nº VAGAS DE GARAGEM	1/x	-2,31	3,12
Nº DE ELEVADORES	1/x	-2,08	4,99
PADRÃO	1/x	-6,36	0,01
CONSERVAÇÃO	ln(x)	6,36	0,01



GOVERNO DO ESTADO DO PIAUÍ
 SECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA - SEADPREV.
 DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

7/24

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para ÁREA PRIVATIVA	Isoladas	Influência
Nº VAGAS DE GARAGEM	0,31	0,20
Nº DE ELEVADORES	-0,12	0,45
PADRÃO	0,15	0,38
CONSERVAÇÃO	-0,01	0,32
PREÇO UNITÁRIO	-0,19	0,38

Correlações parciais para Nº VAGAS DE GARAGEM	Isoladas	Influência
Nº DE ELEVADORES	0,56	0,21
PADRÃO	0,79	0,03
CONSERVAÇÃO	-0,61	0,41
PREÇO UNITÁRIO	-0,84	0,45

Correlações parciais para Nº DE ELEVADORES	Isoladas	Influência
PADRÃO	0,43	0,47
CONSERVAÇÃO	-0,55	0,15
PREÇO UNITÁRIO	-0,59	0,41

Correlações parciais para PADRÃO	Isoladas	Influência
CONSERVAÇÃO	-0,75	0,46
PREÇO UNITÁRIO	-0,93	0,81

Correlações parciais para CONSERVAÇÃO	Isoladas	Influência
PREÇO UNITÁRIO	0,88	0,81

1 - GRAFICO DE ADERENCIA - REGRESSÃO LINEAR: Curva Preço Observado x Valor Estimado.

Observa-se no gráfico acima que a reta definida no modelo adotado aproxima-se da bissetriz, o que indica existir uma boa aderência do modelo.

