



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO LESTE - 1ª REGIÃO MILITAR
SEÇÃO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 032-2024 – 1ª RM
CIOpEsp – Centro de Instrução de Operações Especiais
CANTINA
Rio de Janeiro / RJ

VALOR DE MERCADO MENSAL PARA CESSÃO DE USO

NOCAD RJ 01-0024

Área Construída: 35,10 m²



VALOR MENSAL DA CESSÃO DE USO DO IMÓVEL

MÍNIMO – R\$ 1.300,00

MÉDIO – R\$ 1.350,00

MÁXIMO – R\$ 1.400,00

VALOR INDICADO – R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)

RIO DE JANEIRO, 08 de março de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: RESUMO

Endereço: Avenida do Forte, 395–Jardim Imbuí, Niterói / RJ			
Documento Dominial: matrícula nº 287, no livro nº 3, fls 55, do 1º Serviço Registral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, datada em 23 de dezembro 1946.			
Coordenadas Geodésicas da Entrada da Propriedade: 22°56'10.00"S 43° 6'54.75"O			
Cidade: Niterói	UF: RJ		
NOCAD: RJ 01-0024			
BI de Publicação do Avaliador: BI Nr 25, de 01 MAR 24			
Memorial de Cálculo: ANEXO V			
Data de referência: 06/03/2024	Data de validade: 07/03/2025		
Objetivo da Avaliação: Avaliação do valor para cessão de uso para atividade de apoio			
Finalidade da Avaliação: Fornecer ao CIOpEsp o valor mensal para a cessão de uso do imóvel.			
Solicitante e/ou interessado: MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO – CENTRO DE INSTRUÇÃO DE OPERAÇÕES ESPECIAIS			
Proprietário: MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO			
Tipo de Imóvel e definição: Urbano	Área do Imóvel (m²): 35,10		
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Especificação (fundamentação/precisão): Fundamentação – Grau II Precisão – Grau III		
Pressupostos e Ressalvas: O empreendimento encontra-se em mercado restrito, ou seja, interno à organização militar.			
VALOR MÍNIMO R\$ 1.300,00 / mês	VALOR MÉDIO R\$ 1.450,00 / mês	VALOR MÁXIMO R\$ 1.400,00 / mês	
VALOR MENSAL INDICADO PELO AVALIADOR R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais)			
Nome do Responsável Técnico	CPF	Formação do RT	CREA/RJ
Cinthia Lobato Serrano	099.136.157-12	Arquitetura e Urbanismo	A65991-6

Rio de Janeiro, 08 de março de 2024



1º Ten Cinthia





**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO LESTE - 1ª REGIÃO MILITAR
SEÇÃO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**

LAUDO DE AVALIAÇÃO para levantamento do valor mensal para cessão de uso da **Cantina** – Centro de Instrução de Operações Especiais, de **NOCAD RJ 01-0024**, situado na Avenida do Forte, 395 – Jardim Imbuí, Niterói - RJ, com área total de 35,10 m².

REF.: DIEx Nº 429-SALC/Div Adm/CI Op Esp, de 26 de fevereiro de 24

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Centro de Instrução de Operações Especiais - CIOpEsp

Avenida do Forte, 395–Jardim Imbuí, Niterói / RJ

CEP: 24358-395

Tel.: (21) 3107-0680

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Fornecer ao Centro de Instrução de Operações Especiais– CIOpEsp, o valor mensal da cessão de uso do imóvel.

3. OBJETIVO

O objetivo da avaliação é calcular, através de modelos matemáticos de inferência estatística, os valores mínimos e máximos -- para o valor para Cessão de Uso -- do imóvel em questão, com base na comparação com outros imóveis que apresentarem similaridade com a parcela a ser avaliada.

4. LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA

O presente laudo foi elaborado de acordo com as documentações abaixo descritas:

- NBR 14653 (ABNT) – Avaliações de Bens;
- NBR 14653-1: 2019 (ABNT) – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-2: 2011 (ABNT) – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos;

C. Quaresma

- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, IN/SPU Nº 67, de 20 de setembro de 2022. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.
- IR 50-13 – Utilização Patrimônio Imobiliário da União Jurisdicionado ao Comando do Exército.
- Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações – Sérgio Abunahman.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e suas conclusões.

O profissional avaliador elaborou o laudo por si e ninguém mais, a não ser o próprio, preparando as análises e as respectivas conclusões. O laudo foi elaborado com estrita observância aos postulados constantes do Código de Ética Profissional.

Na realização deste Laudo de Avaliação, será utilizado o **método comparativo direto de dados de mercado**, utilizando o processo da “Inferência Estatística” com o uso do software SisDEA da Pelli Sistemas Engenharia, para o cálculo do valor do imóvel.

Dentro desta perspectiva, foram coletados dados de mercado (lojas) de área comparável à área do imóvel avaliando. Os imóveis pesquisados para compor a amostra de dados de mercado foram coletados em sites de imobiliárias locais e em anúncios pela internet. A localização de cada imóvel em relação ao avaliando foi verificado pelo autor do laudo e assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes estão contidas e citadas.

Ressalta-se que foram coletados dados semelhantes nas proximidades do imóvel avaliando, de forma a obter-se uma quantidade significativa de imóveis na amostra utilizada. Foram incluídas variáveis que buscassem retratar as diferenças desses imóveis. Como variáveis independentes foram utilizadas: Área e Índice Fiscal da Prefeitura de Niterói -- é um fator, extraído da PGV (Planta Genérica de Valores), que diz respeito aos valores de lotes relativo ao logradouro tendo em vista as suas características gerais. Essas variáveis mostraram-se suficientemente explicativas para demonstrar as variações dos preços de mercado em cada local.

Considerou-se que o imóvel possui documentação regularizada, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, considerando seu estado atual de conservação observado quando da vistoria realizada.

O imóvel encontra-se em condições de utilização imediata, atualmente é utilizado como depósito conforme relatório fotográfico (Anexo II). No acesso ao imóvel existem sistemas com pavimentação asfáltica, rede elétrica, iluminação pública, correio domiciliar, rede de água e esgoto, rede telefônica, transporte público, dentre outros. O imóvel posiciona-se em uma zona especial (ZE-7), sob jurisdição militar.



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1 INFORMAÇÕES PATRIMONIAIS DO IMÓVEL

O imóvel avaliando está localizado na Avenida do Forte, 395—Jardim Imbuí, Niterói - RJ e ocupa uma área de 35,10 m², estando sob responsabilidade administrativa do Centro de Instrução de Operações especiais (CIOpEsp).



Figura 1 - Imóvel Avaliando

Fonte: Vistoria realizada em 06/12/2023

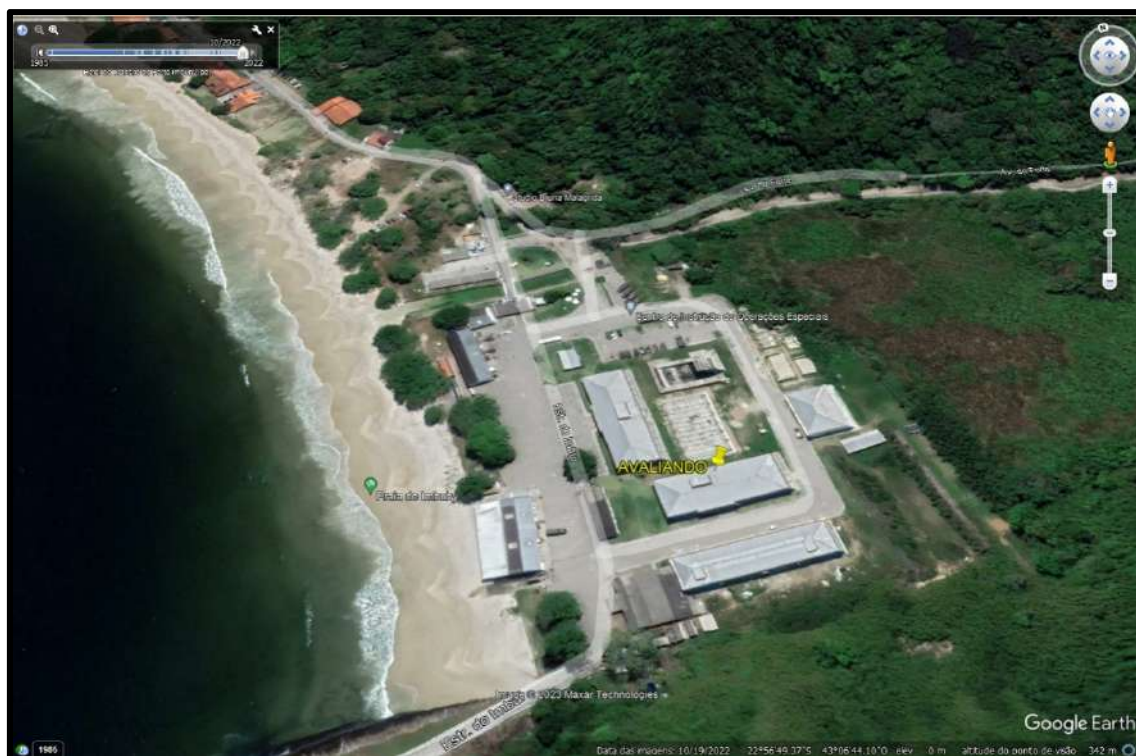


Figura 2 - Localização da Imóvel Avaliando

Fonte: Google Earth, 15/01/2024

Cruaro

6.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se no bairro de Jardim Imbuí. Está localizado na Avenida do Forte. Fica a poucos metros do Clube Naval Charitas e o Jurujuba late Clube, além de estar perto da CCR Barcas, concessionária privada brasileira de transporte aquaviário.

O imóvel possui localização que favorece a segurança pessoal e de instalações, pois se encontra em área militar.

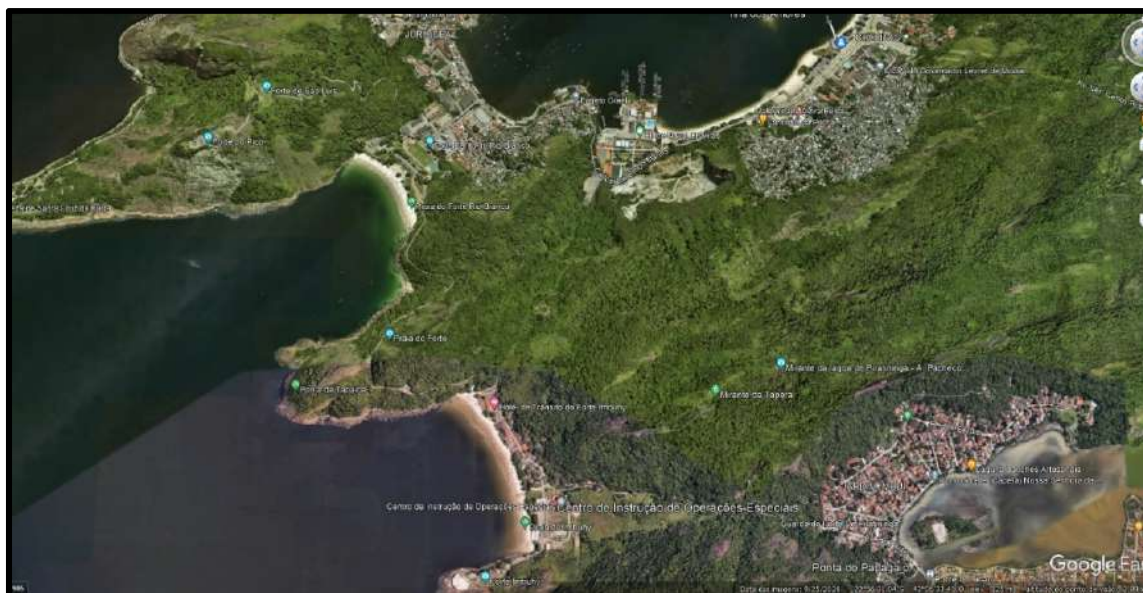


Figura 3 - Região onde o imóvel está localizado

Fonte: Google Maps, 15/01/2024

6.3 DESCRIÇÃO

O imóvel avaliando ocupa um espaço no Centro de Instrução de Operações especiais, situado na Avenida do Forte, 395, Jardim Imbuí - Niterói / RJ. O edifício está registrado no nº 287, no livro nº 3, fls 55, do 1º Serviço Registral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, datada em 23 de dezembro 1946

6.4 VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 06 de dezembro de 2023.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Niterói é um município brasileiro da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, no estado do Rio de Janeiro. Individualmente, é o segundo município com maior média de renda domiciliar per capita mensal do Brasil e aparece na 13ª posição entre os municípios do país, segundo os indicadores sociais referentes à educação.

Jardim Imbuí, também conhecido como Tibau, é um bairro pertencente à Região Oceânica do município do Niterói, no estado do Rio de Janeiro, no Brasil.

Cruaro

O mercado na região do imóvel apresenta baixa valorização imobiliária devido aos aspectos econômicos da região e a predominância de classe média da sociedade.

A quantidade de ofertas de bens similares na região é baixa, sendo necessário ampliar o raio de busca por imóveis similares. A absorção pelo mercado pode ser considerada abaixo do normal.

O imóvel avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na cidade, sendo a área similar à maior parte dos imóveis selecionados na amostra.

Verifica-se que na proximidade do imóvel avaliando encontram-se os serviços públicos essenciais, tais como coleta de lixo, rede de água e esgoto, iluminação pública, rede telefônica, transporte público, etc.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de LIQUIDEZ ABAIXO DO NORMAL.

8. METODOLOGIA APLICADA

Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme recomendação do item 7.5 da NBR 14653-1:2019, baseado na existência de imóveis suficientemente semelhantes ao avaliando, resguardadas as suas peculiaridades inerentes aos seus respectivos locais. Com tal procedimento, chegou-se ao valor mais provável do imóvel.

Foram coletados dados de mercado referentes a lojas e pontos comerciais para aluguel com tamanhos diversos para compor a amostra de dados.

A busca por dados limitou-se aos imóveis em torno da região de interesse, formando um conjunto de imóveis que nos retratam ao máximo possível, a despeito das limitações, as condições socioeconômicas da região idealizada para a comercialização.

Para contornar as diferenças de mercado nos quais os imóveis da amostra encontram-se inseridos, esta avaliadora lançou mão de variáveis que buscaram explicar estas variações de valores, e as mesmas mostraram-se suficientemente explicativas no modelo utilizado.

Em função do exposto e dos elementos amostrais heterogêneos coletados, foi considerado o **método comparativo direto de dados de mercado com tratamento científico através de inferência estatística** como o que melhor define o valor do imóvel avaliando, sendo utilizados modelos de regressão linear.

Este procedimento técnico encontra-se de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2019 e NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Tendo em vista terem sido coletados valores de imóveis em oferta dentro do mercado imobiliário, foi aplicado o **Fator de Oferta = 0,9**. A aplicação deste fator é justificada, sob o ponto de vista da engenharia de avaliações, pelo fato de que, em sua maioria, o valor final negociado, ou seja, o valor concretizado após a venda ou contrato de aluguel é, salvo raras exceções, 10% abaixo do valor anunciado.



9. VALOR DO IMÓVEL – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

9.1 PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

A busca por dados limitou-se a aluguéis de lojas nos bairros situados em torno da região de interesse, formando um conjunto de lojas que nos retratam ao máximo possível, a despeito das limitações, as condições sócio-econômicas da região idealizada para a comercialização.

Tabela 1 - Amostra de dados utilizados

ITEM	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	V0	VALOR UNITÁRIO	VALOR UNITÁRIO Oferta	CONTATO	FONTE	DATA
1	Rua Visconde do Uruguai, 338 - Centro, Niterói - RJ	30,00	158.129,87	R\$ 46,67	R\$ 42,00	GABRIELA PINHEIRO (21) 2622-8783	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-30m2-aluguel-RS1400-id-2605285116/	06/03/2024
2	Estrada Caetano Monteiro 1173 - Badu, Niterói - RJ	25,00	1.061,51	R\$ 40,00	R\$ 36,00	ACCIOLY GROUP (21) 2828-0577	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-badu-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS1000-id-2677751819/	06/03/2024
3	Rua Coronel Américo Froes 14 - São Francisco, Niterói - RJ	25,00	23.102,91	R\$ 88,00	R\$ 79,20	ACCIOLY GROUP (21) 2828-0577	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-francisco-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS2200-id-2623608797/	06/03/2024
4	Rua Ari Gomes da Silva, 2 - Piratininga, Niterói - RJ	25,00	1.897,21	R\$ 64,00	R\$ 57,60	GRUPO PROCURADORIA (21) 2609-7272	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-piratininga-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS1600-id-2647861905/	06/03/2024
5	Rua Visconde de Sepetiba, 935 - Centro, Niterói - RJ	22,00	38.732,62	R\$ 81,82	R\$ 73,64	FUSÃO CONSULTORIA (21) 2717-7681	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-com-garagem-22m2-aluguel-RS1800-id-76786629/	06/03/2024
6	Avenida Central Ewerton Xavier, 3198 - Itaipu, Niterói - RJ	18,00	1.459,52	R\$ 55,56	R\$ 50,00	CARVALHO IMÓVEIS (21) 99556-7694	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-itaipu-bairros-niteroi-com-garagem-18m2-aluguel-RS1000-id-2638576676/	06/03/2024
7	Rua Doutor Câmara Coutinho, 3 - Barreto, Niterói - RJ	28,00	1.484,03	R\$ 32,14	R\$ 28,93	GRUPO IMÓVEIS (21) 2622-0155	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-barreto-bairros-niteroi-28m2-aluguel-RS900-id-2568253653/	06/03/2024
8	Rua Doutor Paulo Araújo, 40 - São Lourenço, Niterói - RJ	30,00	8.806,92	R\$ 33,33	R\$ 30,00	FUSÃO CONSULTORIA (21) 2717-7681	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-lourenco-bairros-niteroi-30m2-aluguel-RS1000-id-2655748204/	06/03/2024
9	Rua Lopes Trovão, 134 - Icaraí, Niterói - RJ	25,00	96.621,05	R\$ 64,00	R\$ 57,60	FILÍPE LUCAS (21) 97293-9109	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS1600-id-2647285116/	06/03/2024
10	Rua Reverendo Armando Ferreira, 350 - Largo da Batalha, Niterói - RJ	27,00	4.092,84	R\$ 29,63	R\$ 26,67	PINCIARA IMÓVEIS (21) 3811-1369	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-largo-da-batalha-bairros-niteroi-27m2-venda-RS160000-id-2657164929/	06/03/2024
11	Rua da Conceição, 137 - Centro, Niterói - RJ	21,00	131.937,79	R\$ 23,81	R\$ 21,43	FUSÃO CONSULTORIA (21) 2717-7681	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-21m2-aluguel-RS500-id-2644294679/	06/03/2024
12	Rua São João, 34 - Centro, Niterói - RJ	30,00	158.129,87	R\$ 63,33	R\$ 57,00	FUSÃO CONSULTORIA (21) 2717-7681	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-30m2-aluguel-RS1900-id-2548265469/	06/03/2024



13	Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 370 - Centro, Niterói - RJ	26,00	123.805,39	R\$ 69,23	R\$ 62,31	GRUPO IMÓVEIS (21) 2622-0155	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-26m2-aluguel-RS1800-id-2568256500/	06/03/2024
14	Avenida Sete de Setembro, 14 - Icaraí, Niterói - RJ	30,00	69.317,61	R\$ 116,67	R\$ 105,00	GRUPO IMÓVEIS (21) 2622-0155	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-30m2-aluguel-RS3500-id-2623963001/	06/03/2024
15	Rua General Osório, 15 - São Domingos, Niterói - RJ	25,00	22.730,70	R\$ 140,00	R\$ 126,00	TEMPO IMÓVEIS (21) 2610-2294	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-domingos-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS3500-id-2660087500/	06/03/2024
16	Rua Nóbrega, 90 - Icaraí, Niterói - RJ	24,00	52.515,53	R\$ 62,50	R\$ 56,25	INOVA HOMES (21) 2620-1510	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-24m2-aluguel-RS1500-id-2518205698/	06/03/2024
17	Rua Coronel Moreira Cesar, 229 - Icaraí, Niterói - RJ	30,00	96.621,05	R\$ 196,67	R\$ 177,00	SYLVIA SIPRES (21) 2621-0065	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-30m2-aluguel-RS5900-id-2672494219/	06/03/2024
18	Rodovia Prefeito João Sampaio, 1058 - Maria Paula, Niterói - RJ	25,00	862,36	R\$ 88,00	R\$ 79,20	FLORA IMÓVEIS (21) 2619-4137	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-para-alugar-25-m-por-r\$-2.600-00-mes-maria-2955727114.html	06/03/2024
19	Estrada Caetano Monteiro 4550 - Badu, Niterói - RJ	30,00	1.017,61	R\$ 23,33	R\$ 21,00	ALEXANDRE M. IMÓVEIS (21) 3603-1952	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-badu-2960615273.html	06/03/2024
20	Avenida Quintino Bocaiúva, 291 , São Francisco, Niterói - RJ	30,00	23.102,91	R\$ 66,67	R\$ 60,00	IMOBILIÁRIA JARANDÁ (21) 3500-7923	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-para-alugar-30-m-por-r\$-2.000-00-mes-sao-2972018540.html	06/03/2024
21	Rua Professor Miguel Couto, 358, Icaraí, Niterói - RJ	24,00	42.014,22	R\$ 62,50	R\$ 56,25	HÉLIO GONÇALVES (21) 2717-3979	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-icarai-2981707655.html	06/03/2024
22	Rua Visconde do Uruguai, 182 - Centro, Niterói - RJ	56,00	33.481,96	R\$ 33,93	R\$ 30,54	GRUPO IMÓVEIS (21) 2622-0155	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-56m2-aluguel-RS1900-id-2568255241/	06/03/2024
23	Rua Nóbrega, 160 - Icaraí, Niterói - RJ	25,00	52.515,53	R\$ 248,00	R\$ 223,20	GRUPO IMÓVEIS (21) 2622-0155	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS6200-id-2678170209/	06/03/2024
24	Rua da Conceição, 101 - Centro, Niterói - RJ	25,00	131.937,79	R\$ 20,00	R\$ 18,00	FERNANDO GUEDES (21) 2018-2315	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-centro-niteroi-rj-25m2-id-2456844695/	06/03/2024
25	Avenida Almirante Tamandaré, 30 - Piratininga, Niterói - RJ	50,00	1.032,61	R\$ 34,00	R\$ 30,60	KIFFER FERREIRA IMÓVEIS (21) 3254-0404	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-piratininga-bairros-niteroi-50m2-aluguel-RS1700-id-2644600253/	06/03/2024
26	Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 207 - Centro, Niterói - RJ	50,00	189.032,06	R\$ 60,00	R\$ 54,00	MEDINA IMÓVEIS (21) 2919-2939	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-50m2-aluguel-RS3000-id-2556669988/	06/03/2024
27	Rua Doutor Mário Viana, 486 - Santa Rosa, Niterói - RJ	63,00	16.473,85	R\$ 39,68	R\$ 35,71	BS IMOBILIÁRIA (21) 3828-0882	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-santa-rosa-bairros-niteroi-63m2-aluguel-RS2500-id-2673066230/	06/03/2024
28	Estrada Caetano Monteiro, 1650 - Badu, Niterói - RJ	39,00	4.786,84	R\$ 46,15	R\$ 41,54	REAL ADMINISTRA DORA (21) 3602-2939	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-badu-bairros-niteroi-39m2-venda-RS250000-id-2617453599/	06/03/2024
29	Rua Gavião Peixoto, 124 - Icaraí, Niterói - RJ	60,00	96.621,05	R\$ 45,00	R\$ 40,50	ZACAR IMÓVEIS (21) 2712-1732	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-60m2-aluguel-RS2700-id-2670071195/	06/03/2024



A diligência realizada para o fim da coleta de dados de mercado obteve 29 (vinte e nove) imóveis do tipo LOJAS como formadores da amostra, tendo sido efetivamente utilizados no modelo 13 (treze) dados como formadores da amostra (vide Anexo IV – Amostra de Dados).

Foram excluídos do modelo final de regressão linear os dados de números: 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19, 22, 23, 24 e 26.

Sendo utilizados no modelo final os dados de número: 1, 2, 5, 9, 12, 13, 16, 20, 21, 25, 27, 28 e 29. Total de 13 dados, marcados na tabela.



Figura 4 - Imóvel avaliando e elementos amostrais

9.2 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Foram analisadas as seguintes variáveis como possíveis influenciadoras no padrão estrutural do modelo de regressão linear:

Variáveis independentes analisadas:

- **Endereço:** variável texto, apenas informativa;
- **Área total:** variável quantitativa contínua que representa a área de cada dado pesquisado em m²;
- **V0 – Variável proxy:** que representa o valor de metro linear de testada de terrenos do trecho do logradouro selecionado, que consta na planta genérica de valores da Prefeitura de Niterói.

C. Soares

Variável dependente:

- **Valor unitário:** variável explicativa que indica o valor de mercado por metro quadrado, em R\$, para venda, conforme o anúncio dos dados pesquisado. Sendo utilizado o valor unitário homogeneizadas pelo Fator Oferta.

Depois de realizados os testes estatísticos, verificou-se que as variáveis independentes que possuem relevância no modelo de regressão linear foram: **(A) Área Total; (B) V0: Índice Fiscal; (C) Valor Unitário.**

Os valores das variáveis consideradas no modelo, lançados para o terreno avaliando, foram:

Tabela 2 - Características do Terreno do Imóvel Avaliando

VARIÁVEL	VALOR
Endereço	<u>Avenida do Forte, 395 – Jardim Imbuí, Niterói - RJ</u>
Área total	<u>35,10 m²</u>
Índice Fiscal	V0: <u>2.276,31</u>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
106414 lote inicial 0001 lote final 9999	R\$ 2.276,31

Figura 5 - Dados da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Niterói referente ao ano de 2024

Inscrição Técnica do Lote	106414
Logradouro	FORTE IMBUI,DO
Número de Porta	395
V0	2.276,31

Figura 6 - Inscrição técnica do imóvel avaliando de acordo com o Geoportal Público da Prefeitura de Niterói

9.3 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Para a confecção desta avaliação, foi utilizado o programa de avaliação de imóveis SisDEA Home versão 1.60, devidamente registrado. Tal software utiliza o sistema de regressão linear múltipla por meio de inferência estatística.

No Anexo V estão apresentados os relatórios estatísticos, contendo o modelo encontrado para a amostra de dados, bem como a respectiva projeção para o imóvel avaliando com os valores calculados segundo um nível de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, conforme preconizado pela NBR 14.653-2.

Das pesquisas desenvolvidas sobre o comportamento das variáveis que influenciam na formação dos

valores, mostraram-se representativas todas as variáveis independentes analisadas pelo avaliador.

No tratamento estatístico, buscou-se a convicção do valor de mercado, explicando as variações dos valores obtidos no mercado imobiliário, através do ajustamento de uma EQUAÇÃO DE REGRESSÃO com parâmetros que possuem significância comprovada.

Dessa forma, como apresentado no Anexo V, identificou-se um modelo matemático de regressão linear entre os dados observados, mediante metodologia de pesquisa científica, utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativas não-tendenciosas dos parâmetros.

A função de REGRESSÃO LINEAR MÚLTIPLA obtida pelo SisDEA foi submetida aos testes usuais, podendo ser considerada um modelo estatístico que permite uma predição interpolativa aceitável.

9.3.1 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO LINEAR

Conforme os resultados constantes no Anexo V, o qual contém as memórias de cálculo do modelo inferido, dos testes estatísticos e do exame do comportamento das variáveis independentes, obteve-se a seguinte equação de regressão linear múltipla:

$\text{Valor Unitário} = 1 / (+0,02639660229 - 5,873216134 / \text{Área Total}^2 + 10,08990483 / \text{Índice Fiscal})$

Modelo escolhido no SisDEA - nº 05

9.3.2 ANÁLISE DE CORRELAÇÃO (LINEARIDADE DO MODELO)

O objetivo da análise de correlação é verificar o grau de relação entre a variável dependente e as variáveis independentes, formadoras de valor.

Esta análise deu-se através do cálculo do coeficiente de correlação que expressa o grau em que estas variáveis estão relacionadas entre si.

O relacionamento entre as variáveis pode ser classificado de acordo com o coeficiente de correlação em:

Tabela 3 - Classificação da intensidade da correlação

VALOR	CORRELAÇÃO
$R = 0$	Nula
$0 < R = 0,39$	Fraca
$0,40 < R < 0,69$	Média
$0,70 < R < 0,89$	Forte
$0,90 < R < 1$	Fortíssima
$ R = 1$	Perfeita

No presente trabalho, foi obtido como coeficiente de correlação da equação de regressão o valor de **R=0,9348018** e como coeficiente de correlação da função estimativa o valor de **R=0,9080481**, conforme



apresentado no relatório do SisDEA, sendo enquadrada como Correlação Fortíssima.

9.3.3 SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES

Trata-se de parâmetro de importância fundamental na análise de regressão. Através do nível de significância dos regressores podemos concluir se uma variável estudada como formadora de valor é importante ou não na formação do valor de avaliação.

No presente caso, foram obtidas as significâncias registradas na Tabela 2, conforme apresentado no relatório do SisDEA. Todas abaixo de 5%, o que indica risco menor que 5% em se assumir cada um dos regressores isoladamente diferente de zero.

Tabela 4 - Significância dos regressores no modelo final

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	1/x ²	-5,37	0,03
Índice Fiscal	1/x	5,31	0,03
Valor Unitário	1/y	17,47	0,00

9.3.4 ANÁLISE DA VARIÂNCIA

A hipótese de a equação de regressão do modelo não ser representativa é estudada através da análise de variância, dentro de uma probabilidade máxima de não existência da regressão de 5%, utilizando-se a distribuição de Fisher-Snedecor.

No presente caso, o valor da significância do modelo pelo teste F-Snedecor, conforme o relatório do SisDEA no Anexo V, esteve abaixo de 1%.

9.3.5 ANÁLISE DA MULTICOLINEARIDADE

A existência de relação linear entre variáveis independentes constitui a chamada multicolinearidade, que provoca perturbações no modelo podendo invalidar os resultados. O indício mais claro da existência da multicolinearidade é quando a correlação entre duas variáveis independentes é elevada, ou seja, acima de 0,80.

De acordo com os resultados do modelo, conclui-se, com base nos valores das correlações, que não houve ocorrência de multicolinearidade.

9.3.6 ANÁLISE DA HOMOCEDASTICIDADE

A hipótese de variância constante dos resíduos (homocedasticidade) é fundamental, pois toda a teoria é baseada nesta condição. Esta hipótese foi verificada através de análise do Gráfico de resíduos - Regressão Linear e constatou-se que a variância dos resíduos é constante, ou seja, os pontos estão espalhados sem nenhum desenho definido. O atendimento ao pressuposto da homocedasticidade foi corroborado pelo

resultado do teste de Durbin Watson: "não auto-regressão 90%".

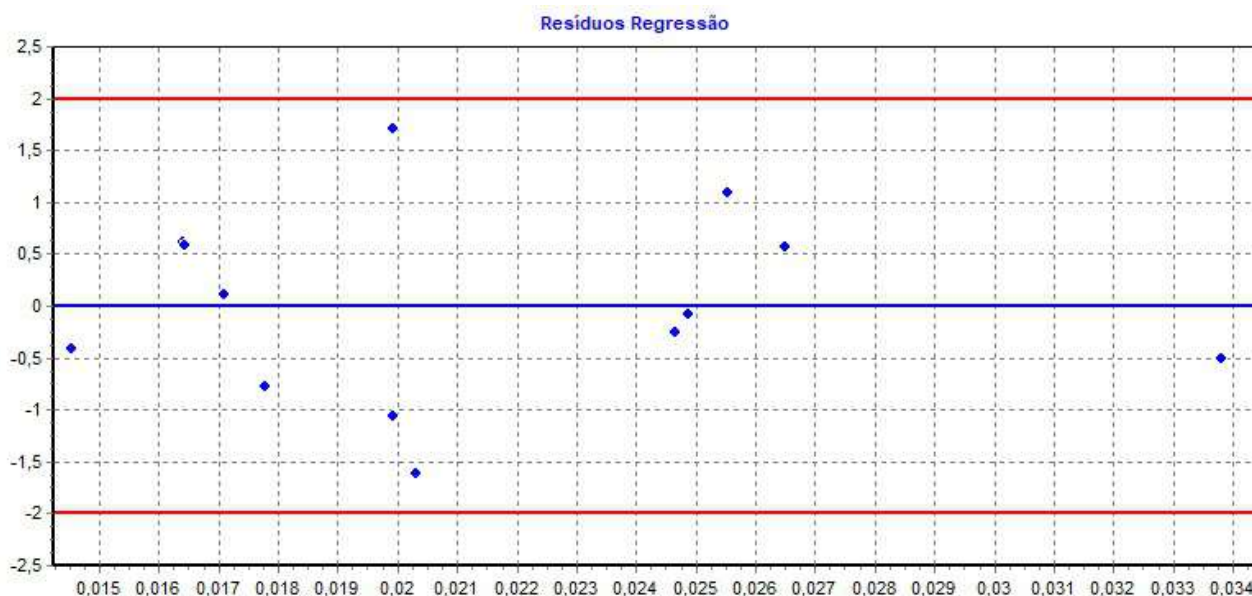


Figura 7 - Gráfico de Resíduos da Regressão Linear

9.3.7 NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

A distribuição dos resíduos obtida pelo SisDEA e apresentada na tabela de Normalização dos Resíduos (Anexo V) está próxima da curva normal, o que torna o resultado aceitável sobre este aspecto.

A Tabela 3 ilustra os resultados obtidos no SisDEA, que demonstra a adequação da distribuição dos resíduos obtida no SisDEA (69% - 92% - 100%) em relação ao intervalo de Distribuição Normal sugerido (66 à 75% - 85 à 95% - 95% à 100%).

Tabela 5 - Normalidade dos Resíduos

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	69%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

Chaves

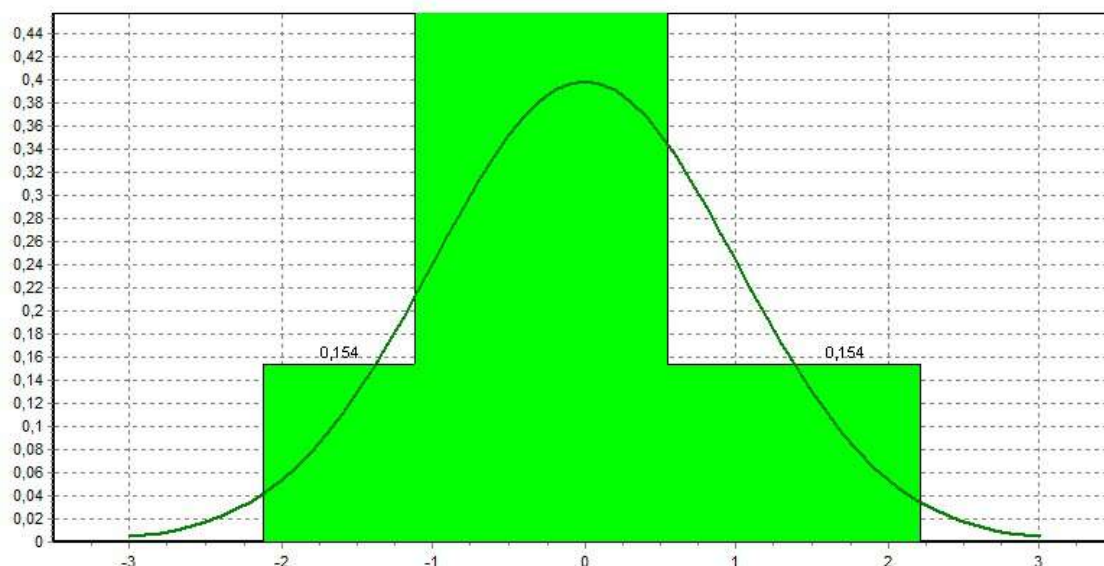


Figura 8 - Distribuição dos Resíduos x Curva Normal

9.3.8 ANÁLISE DOS PONTOS INFLUENCIANTES OU “OUTLIERS”

A existência destes pontos atípicos pode ser verificada pelo gráfico dos resíduos versus variáveis independentes, em que respeitando o limite de até 5% da amostra e não desobedecendo o limite de 1,0 para a Distância de Cook, os outliers podem fazer parte do modelo. E conforme registro no site do Pelli Sistemas, o próprio desenvolvedor Antônio Pelli Neto descreve que:

“Assim, outliers da regressão são dados normalmente encontrados na distribuição normal e representam 5% da totalidade de dados da amostra. Esta é a indicação da norma. A definição de outliers da regressão não inclui a afirmativa de que, se o dado for retirado, os resultados serão necessariamente mais consistentes.”

De acordo com os resultados do modelo, não foram obtidos outliers nem pontos influenciadores, comprovando a consistência dos resultados obtidos.

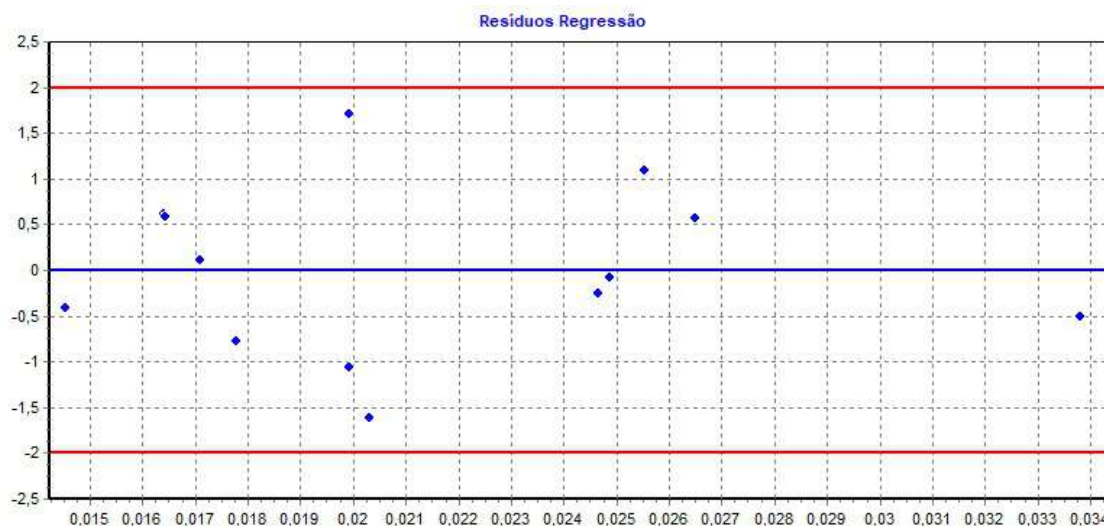


Figura 9 - Gráfico de Resíduos da Regressão Linear, já apresentado anteriormente.

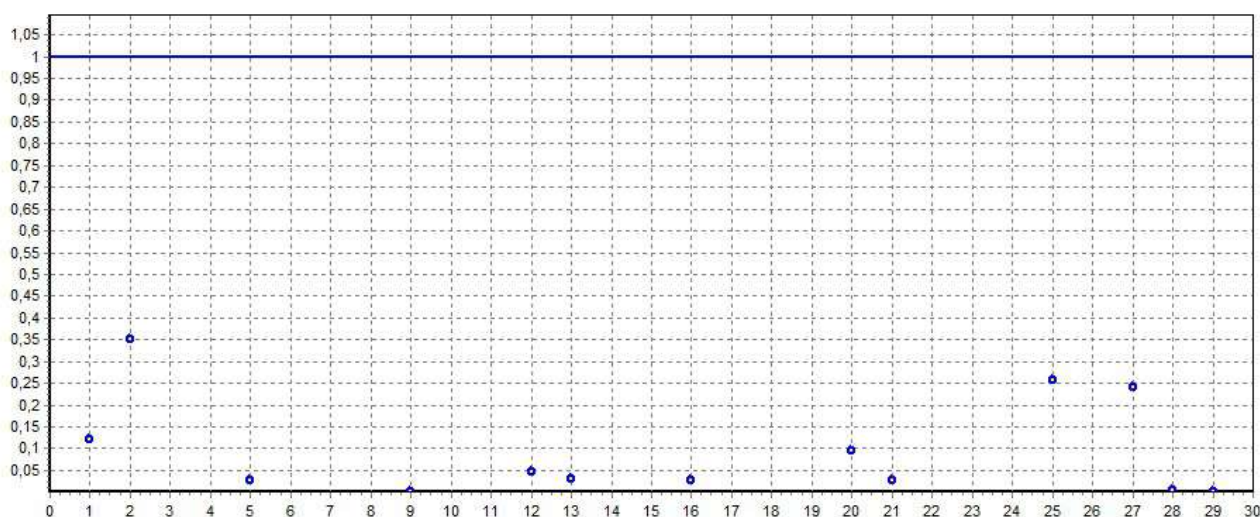


Figura 10 - Gráfico da Distância de Cook

9.3.9 ANÁLISE DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa central, e só é utilizado quando as semi-amplitudes do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central ultrapassam o limite dos 15% em módulo. Como as semi-amplitudes encontradas na projeção dos valores foram $[-4,67\%; +4,27\%]$, amplitude total de 8,94%, não foi adotado o campo de arbítrio, e sim, a estimativa para o nível de confiança supracitado, conforme normatizado pela NBR 14.653-2.

9.4 IDENTIFICAÇÃO DOS VALORES CALCULADOS

Conforme os resultados obtidos, que estão em anexo, os valores calculados foram:

C. Soares

Tabela 6 - Valor do Imóvel

VALOR TOTAL	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
	35,10 m² x R\$ 36,73 = R\$ 1.289,26	35,10m² x R\$ 38,37 = R\$ 1.346,79	35,10 m² x R\$ 40,16 = R\$ 1.409,70

Assim, o valor do Imóvel Avaliando deverá estar entre o mínimo e o máximo calculados, conforme a Tabela 06:

Tabela 7 - Valor total do Imóvel

VALOR DO ARREDONDADO DO IMÓVEL (permitido +/- 1%)		
MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
R\$ 1.300,00	R\$ 1.350,00	R\$ 1.400,00

9.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO)

Na especificação da avaliação será determinado o grau de fundamentação e de precisão do modelo utilizado.

9.5.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

Serão utilizados os procedimentos indicados no item 9.2.1 da NBR 14653-2:2011.

9.5.1.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Completa quanto a todas as variáveis analisadas.

Pontuação: 3

9.5.1.2 QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADO, EFETIVAMENTE UTILIZADOS

Foram coletados 29 dados de mercado, dos quais 13 foram efetivamente utilizados na avaliação. Sabe-se que no modelo havia 2 variáveis independentes ($k=2$), desta forma temos que $4 \times (k+1) = 12$ dados de mercado necessários para o grau II.

Pontuação: 2

9.5.1.3 IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

Foram apresentadas informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.

Pontuação: 2

9.5.1.4 EXTRAPOLAÇÃO

Não admitida.

Pontuação: 3

Chaves

9.5.1.5 NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DE CADA REGRESSOR

Conforme os resultados obtidos, a porcentagem ficou abaixo dos 10%.

Pontuação: 3

9.5.1.6 NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO ADMITIDO NOS DEMAIS TESTES ESTATÍSTICOS REALIZADOS

Conforme os resultados obtidos no programa utilizado, as porcentagens ficaram abaixo de 1%.

Pontuação: 3

9.5.2 GRAU DE PRECISÃO PARA MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou em 8,94%. Desta forma, foi obtido o **GRAU III** para a estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Tabela 8 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento de fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

9.6 ENQUADRAMENTO SEGUNDO A FUNDAMENTAÇÃO NO CASO E UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

Para o enquadramento segundo o seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear, foram obtidos **16 pontos**.

De acordo com a Tabela 05, no item 9.2.1.6.1 da norma, temos que a pontuação atingida corresponde ao GRAU II.

Tabela 9 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de	$6(k+1)$, 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	2

C. Soares

	mercado, efetivamente utilizados				
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	10%	20%	30%	3



	regressor (teste bicaudal)				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela 10 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Grau de fundamentação obtido: II

Grau de precisão para regressão linear obtido: II

Valor mensal mais provável do Imóvel Avaliando: Foi considerado o valor médio de **R\$ 1.300,00** (um mil e trezentos reais). Foi adotado valor mínimo, pois o empreendimento encontra-se em mercado restrito, ou seja, interno à organização militar.

Data de referência: **08 de março de 2024.**

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

NOME COMPLETO: Cinthia Lobato Serrano

FORMAÇÃO: Arquitetura e Urbanismo

CAU/RJ: A65991-6

CPF: 099.136.157-12

POSTO/GRADUAÇÃO: 1º Ten OTT

OM DO MILITAR: 1ª RM



ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
ANEXO II – PROJETOS
ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
ANEXO IV – AMOSTRA DE DADOS
ANEXO V – RELATÓRIOS DO SISDEA / MEMORIAL DE CÁLCULO

Rio de Janeiro, RJ, 08 de março de 2024.



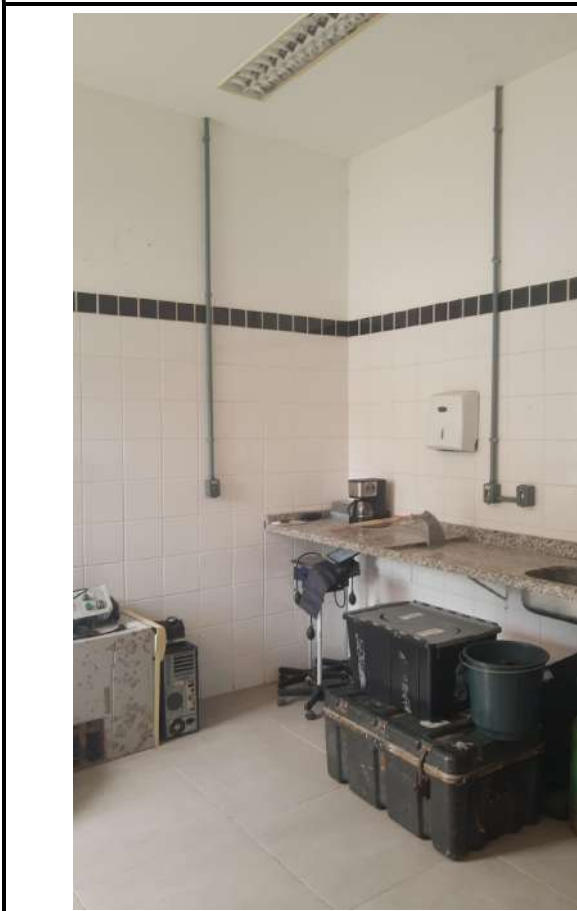
Cinthia Lobato Serrano – 1º Ten
Arquiteta e Urbanista – CAU/RJ A65991-6



ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







Claudio

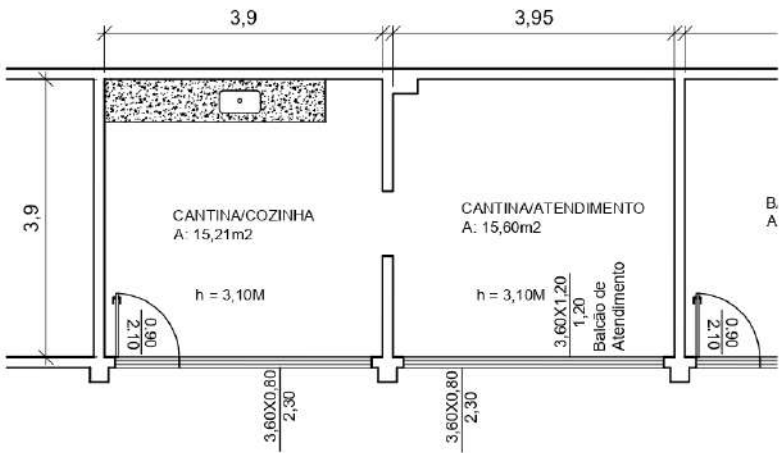
ANEXO II

PROJETOS





02 LOCALIZAÇÃO
Sem Esc.



01 CANTINA
Esc: 1/75

00	-		
REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	RESPONSÁVEL
COMANDO DA 1ªRM - Escalão Territorial			
 MINISTÉRIO DA DEFESA EXÉRCITO BRASILEIRO	PROJETO	CLIENTE / PROPRIETÁRIO	
	CANTINA CIOPEsp	ESCOLA DE SARGENTO E LOGÍSTICA	
	AUTOR / RESPONSÁVEL TÉCNICO	DESENHO	ESCALA
		SENDO	INDICADA
TIPO	ÁREA TOTAL LEVANTADA		DATA
	35,10 m²		12/2023
CROQUIS		LOCAL / ENDEREÇO	REVISÃO
		Estrada do Forte, N° 395 - Jardim Imbuí - Niterói - RJ	00
 1ª RM			

Cruaro

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO





MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
CENTRO DE INSTRUÇÃO DE OPERAÇÕES ESPECIAIS
(Curso de Operações Especiais / 1957)
CENTRO DE INSTRUÇÃO CORONEL GILBERTO ANTÔNIO AZEVEDO E SILVA

DIEx Nº 38-SALC/Div Adm/CI Op Esp
EB: 64181.011231/2023-45

Niterói, 15 de agosto de 2023.

Do Ordenador de Despesas do Centro de Instrução de Operações Especiais

Ao Sr Chefe do Estado-Maior do Comando da 1ª Região Militar

Assunto: Solicitação de laudo para Cessão de Uso de Cantina

Referência: DIEx nº 9994-SeçPatrSS4/SPIMA/EscTer, de 8 MAR 23.

Anexos: 1) QCP_Atlz_MAIO_23;

2) TRA_Cel_Gian; e

3) Relatório_cantina.

1. Informo que este Centro de Instrução tem a intenção de realizar uma licitação para Cessão de Uso de atividade de apoio (Cantina).

2. Sendo assim, venho por meio deste solicitar autorização a esse Grande Comando para iniciar o processo para Cessão de uso para atividade de apoio, como preconiza no Art. 12, 20, 28 e 42, respectivamente, da Portaria-DEC/CEx nº 200, de 3 de dezembro do 2020 (Boletim Exército nº 49-4 Dez 2020).

3. Solicito-vos, também, caso aprovado, que seja encaminhado à Seção de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente (SPIMA) o presente DIEx, para avaliação do Espaço Público para exploração comercial de **Cantina** nas dependências do C I Op Esp.

4. Remeto, em anexo, a solicitação de laudo de avaliação para cantina com todos os documentos necessários.

5. Por fim, para demais esclarecimentos, coloco à disposição o 1º Ten THIAGO SILVA, Chefe da Seção de Licitações Aquisições e Contratos, pelo telefone (21) 99568-8709 ou através do email thiagosilva.barros@eb.mil.br.

DAVID MEDEIROS REGO DOS SANTOS LOPES - Cel
Ordenador de Despesas do Centro de Instrução de Operações Especiais



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
CMP - CMDO OP ESP
CENTRO DE INSTRUÇÃO DE OPERAÇÕES ESPECIAIS
 (Curso de Operações Especiais/1957)
CENTRO DE INSTRUÇÃO CORONEL GILBERTO ANTÔNIO AZEVEDO E SILVA

TERMO DE RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA

1. INTRODUÇÃO

Aos dezessete dias do mês de fevereiro do ano de 2017, examinando os aspectos documentais e físicos dos imóveis cadastrados sob o nº RJ-010024, distribuídos a esta Organização Militar, constatei o seguinte:

a. Endereço, Limites e Área

1) Endereço: Avenida do Forte, s/n Forte Imbuhy, bairro Piratininga, CEP 24358395 município de Niterói, estado do Rio de Janeiro.

2) Área do imóvel: 1.086.622,21 m².

3) Área ocupada pela OM: 1.086.622,21 m².

4) Limites:

Marco Topográfico	Coord Norte	Coord Este	Azimute	Distância (m)
Limitrofe: 21º GAC				
M025	7461000.52	693713.56	356º47'15"	30,62
M026	7461031.09	693711.85	76º37'11"	55,34
M027	7461043.90	693765.69	358º26'27"	34,44
M028	7461078.32	693764.75	75º00'40"	17,01
M029	7461082.72	693781.18	72º36'45"	21,36
M030	7461089.11	693801.57	345º23'03"	28,54
M031	7461116.72	693794.36	23º07'16"	129,58
M032	7461235.90	693845.25	69º43'14"	278,22
M033	7461332.32	694106.22	46º59'58"	386,67
M012	7461596.04	694389.01	98º43'14"	120,80
Limitrofe: QUEM DE DIREITO				
M013	7461577.72	694508.41	152º41'13"	202,20
M014	7461398.06	694601.19	132º02'14"	64,60
M015	7461354.81	69649.17m	151º16'15"	180,60
M016	7461196.44	694735.98	157º19'13"	115,40
M017	7461089.96	694780.48	170º07'14"	196,30
M018	7460896.57	694814.16	163º58'19"	15,40

M019	7460881.77	694818.41	176°43'14"	153,90
M020	7460728.12	694827.21	186°29'14"	151,30
M021	7460577.79	694810.12	185°11'14"	51,30
M022	7460526.70	694805.48	152°32'09"	10,80
M023	7460517.12	694810.46	181°33'18"	15,70
M024	7460501.43	694810.04	181°19'33"	7,61
Limitrofe: OCEANO ATLÂNTICO				
V001	7460493.82	694809.86	270°13'58"	2.486,29
V228	7460988.95	693651.32	79°28'12"	63,31

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SAD69, MC – 45° W, coordenadas Plano Retangulares, sistema UTM, E=694.809,86 m e N=7.460.493,82 m.

b. Documentação Básica

- 1) Título de Transferência (TT): não existe.
- 2) Título de Propriedade (TP): não existe;
- 3) Termo de Entrega e Recebimento (TER): A responsabilidade administrativa passou do 21º GAC para o CIOpEsp conforme o Boletim Regional nº 56, de 26 Jul 12.

c. Documentação Complementar

- 1) Planta do imóvel: Planta de situação e memorial descritivo realizadas pela 5ª Divisão de Levantamento, datada de junho de 2012 e estão arquivadas na Fiscalização Administrativa.
- 2) Planta das benfeitorias: Não existe
- 3) Plano Diretor: 23 de setembro de 2013
- 4) Termo de Exame, Recebimento e Entrega de Obras (TEREO): Não existe

d. Destinação

- 1) Uso em finalidade Militar:
O imóvel está destinado ao uso como aquartelamento do Centro de Instrução de Operações Especiais.
- 2) Uso em Finalidade Complementar:
 - a) Cessão de Uso concedida ao Sr. Maurício Ferreira Rosa para exploração de uma barbearia no valor mensal de R\$ 106,59 (cento e seis reais e cinquenta e nove centavos);
 - b) Cessão de Uso concedida ao Sr. Célio Henrique da Silva, para exploração de uma cantina no valor mensal de R\$ 173,72 (cento setenta três e setenta dois centavos reais);

c. Benfeitorias

Nº 01 - Corpo da Guarda do Imbuhy, medindo 165 m² de área coberta, com 08 (oito) dependências;

Nº 02 - Área Coberta, medindo 407,57 m², com 04 (quatro) dependências, onde se encontram a Seção de Manutenção de Transporte;

Nº 03- Área Coberta, medindo 298,40 m², composta de 08 (oito) pavimentos, onde funciona a Divisão de Ensino;

Nº 04 - Área de lazer "KID PRETO", medindo 60,76 m²;

Nº 05 - Palanque de concreto armado, medindo 24 m² de área coberta;

Nº 06 - Estante de tiro, medindo 101,10 m² de área construída;

Nº 07 - Área coberta, medindo 705 m², com 03 (três) dependências destinadas à seção de saúde, alojamento feminino e cantina e barbearia;

Nº 08 - Área coberta, medindo 552 m², com 05 (três) dependências, destinadas às reservas de armamento e de munição, salas de instrução e área de aprestamento 1.

Nº 09 - Área coberta, medindo 49,87 m², com 01 (uma) dependência, onde funciona a academia de ginástica;

Nº 10 - Área coberta, medindo 140,50 m², onde se encontram os alojamentos de oficiais subalternos, alojamento de oficiais intermediário e alojamento de subtenentes e sargentos;

Nº 11 - Área coberta, medindo 196,12 m², composta de 02 (dois) pavimentos e 06 (seis) dependências no andar superior e 05 (cinco) no andar inferior, destinadas ao alojamento de oficiais superiores, copa, cozinha, posto de comando do Comandante do CIOsEsp e sala de reunião;

Nº 12 - Pavilhão com 08 (oito) dependências, medindo 432,63 m², destinadas ao Posto de Comando do Comandante da Companhia de Comando e Apoio, sala do furriel, sargenteação, alojamento de cabos e soldados especializados e alojamento de cabos e soldados não especializados;

Nº 13 - Pavilhão com 03 (três) dependências, onde encontram-se os cassinos de oficiais, cassino de subtenentes e sargentos e rancho de cabos e soldados, de área coberta;

Nº 14 - Fortificação em pedras pré-moldadas e concreto, com uma cúpula e dois canhões 280 mm, montados em reparos elevadiços, medindo 2.750 m² de área construída (instalações históricas do Forte do Imbuhy);

Nº 15 - Corpo da guarda do Tibau (Piratininga), medindo 50 m² de área coberta, com 04 (quatro) dependências.

Nº 16 - Conjunto de 08 (oito) caixas d'água de 25 mil litros.

f. Cercaimento

Não existe no perímetro, sendo limítrofe no perímetro oeste e sul com o Oceano Atlântico, no perímetro norte com aquartelamento do 21º GAC (RJ-01-0023) e ao leste com Quem de Direito.

g. Processos

1) Administrativos

Nos limites da Unidade existem 03 (três) moradias (casas nº 26, nº 28, e nº 32) situadas no local denominado "Aldeia do Forte Imbuhy, ocupadas por posseiros antes da transferência de responsabilidade para o CIOpEsp.

2) Judiciais:

a) AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE: as 03 (três) casas que estão na área do CIOpEsp estão em ação de reintegração de posse em favor da União Federal. Os processos judiciais estão sendo acompanhados pelo Comando da Artilharia Divisionária/1 conforme o DIEEx nº 20- ChEM/Cmdo AD1 de 15 de Abril de 2013.

h. Observações

Não há.

2. DECLARAÇÃO:

Após percorrer o imóvel, lavro o presente Termo de Responsabilidade Administrativa (TRA), assumindo a responsabilidade pela preservação dos bens da União a mim confiados.

Quartel em Niterói, RJ, 17 de fevereiro de 2017.


WILL MAZON - Cel
Comandante do CIOpEsp



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO 15º OFÍCIO
NEY MENDES VIDINHA
TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª CIRCUNSCRIÇÃO EM EXERCÍCIO
FRANCISCO FERREIRA NETTO
TABELIÃO SUBSTITUTO

Av. Amara! Peixoto, 450 - S/207 e 208 - Niterói - Estado do Rio de Janeiro - Tel.: 719-1156

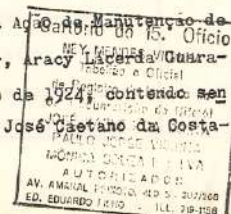
NEY MENDES VIDINHA

Tabelião do 15.º Ofício e Oficial do Registro de Imóveis da Sexta Circunscrição da Comarca de Niterói Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da lei.

CERTIFICA — e da fé, que revendo em seu poder e Cartório, o arquivo do Registro de Imóveis a seu cargo, no período compreendido entre vinte de fevereiro de 1946, até a presente data, que dele CONSTA transcrito no livro 3, às fls. 55 sob o nº de ordem 287, em data de 08 de fevereiro de 1947, a escritura pública lavrada em 23 de dezembro de 1946 nas Notas do Tabelião do 15º ofício deste Município, livro 1, fls. 161vº pela qual JARDINS PIRATININGA - IMBUI LTDA com sede na cidade do Rio de Janeiro, por compra e pela quantia de CR\$500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros) moeda antiga-adquiriu de MARIO GUARANA DE BARROS, - brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, o termo sito no 2º distrito deste Município - Barra da Lagoa de Piratininga e Praia do Imbuí, compreendendo terreno parte alodial ou próprio, e parte de Marinha, com uma área total de três milhões, novecentos e oito mil metros quadrados e sessenta centímetros quadrados, sendo a parte de Marinha, aproximadamente, de cento e oitenta mil, setecentos e cinquenta metros quadrados, começando a área total de lugar Imbuí e vai até a metade da Lagoa de Piratininga, com os seguintes rumos e confrontações: Frente para a praia Grande, Praia da Lagoa, até a pedra denominada Vigia, com mil metros, pouco mais ou menos, seguindo pela Rocha até a Fortaleza, e daí, seguindo pela Praia do Imbuí até a pedra denominada Tabaiba, com mil e cinquenta metros, cortando para os fundos pelo lugar denominado Garganta dividindo com terras de sucessores de Brandão e Moreira, onde atravessando a estrada que comunica a fortaleza da Praia de Fora com a antiga Dom Pedro segundo, dividindo também a freguesia de Itaipú da de Jurujuba, segue até as vertentes, atravessando o morro e a estrada do Ouvires, seguindo pelo espinhaço da serra, dividindo com a situação existente no lugar-

C. Guarano

denominado Sambogoiá, pertencentes a herdeiros ou sucessores de Mariano José de Almeida, terras do Hospital Paula Candido, herdeiros de Salvador Corrêa e de Camilo Guimarães, até encontrar os terrenos da Fazenda de Piratininga, pertencentes a Antonio Rodrigues Pereira, descendo o morro, atravessando a estrada do morro denominado Santinho, cortando por cima da pedra denominada Boqueirao, atravessando a lagôa em direção à ponta Comprida, onde se encontra um dos marcos e a competente testemunhas; margea a lagôa para o lado da fazenda que foi do Rodrigues, na extensão de cem metros, vai em uma reta, até o mar, atravessando a restinga; dividindo também com a Fazenda de Piratininga, tendo esse terreno marcos nas suas confrontações e existindo nêle três casasa, sendo duas situadas no caminho de Tijupá, e outra em frente a lagoa e com fundos para o citado caminho e mais três outras casas, duas cobertas de telhas e uma coberta de zinco, tendo sido excluída pelo transmitente, da área total de três milhões, novecentos e oito mil metros quadrados e sessenta centímetros quadrados, uma parte compreendida em um círculo com o raio de seiscentas braças ou sejam mil trezentos e vinte metros, com pião na torre maior do forte do Imbuí, exclusão essa feita em virtude de sentença judicial proferida em ação processória que considerou essa parte excluída de "servidão militar" reservando, entretanto, o transmitente o direito de aforamento da parte da referida área que não for necessária a utilização militar, conforme termo declaratório, existente no processo R.J.740-46, do Domínio da União, direito esse também transferido pelo transmitente à adquirente. Transcrição anterior: livro 3-A, fls. 63 e 91 sob os nºs 696 e 804 da 1ª Circunscrição de São Gonçalo. AVERBAÇÃO: MANUTENÇÃO DE POSSE: Em 28/11/86. Petição datada de 09 de abril de 1986, assinada por Dr. Luiz Cláudio Pereira Leivas, Procurador da República, instruído com cópias de Jurisprudência dos Juizes Federais, secção do Rio de Janeiro, extraído da Revista de Jurisprudência Brasileira, nelas consta a Ação de Manutenção de Posse, em que são autores Mario Guarani de Barros e sua mulher, Aracy Licaria Guarani de Barros, e ré, a UNIÃO FEDERAL, proposta em 02 de janeiro de 1924, contendo sentença prolatada em 09 de setembro de 1932, pelo M.M. Juiz Dr. José Caetano da Costa.



Chaves



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO 15º OFÍCIO
NEY MENDES VIDINHA

TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 8ª CIRCUNSCRIÇÃO EM EXERCÍCIO

Av. Amaral Peixoto, 450 - S/206/7 e 8 - Niterói - Estado do Rio de Janeiro - Tel.: 719-1156

Livro Nº

Folhas Nº

e Silva, bem como Acórdão referentes à Apelação e Embargos (Apelação Cível nº 6421-RJ) que julgou improcedente a ação e, em consequência insubsistente a manutenção de posse concedida initio litis, na qual consta entre outros o seguinte considerando "Considerando que de todos os elementos probatórios existentes, emerge, numa evidência forte e insofismável, a certeza de que a ré, como alega, sempre tem estado, ininterruptamente desde 1863, na posse mansa, pública e pacífica sem nunca ter havido protesto ou impugnação de quem quer que fosse, tanto dos terrenos de marinha onde se acha aquele forte, como na posse dos terrenos da sua zona de servidão militar dentro das 600 braças ou sejam, 1.318,00mts, em redor da esplanada dessa praça de guerra, determinada pelo cit., Regulamento Provisional do Real Corpo de Engenheiros, onde se encontram as suas dependências, como se vê dos documentos já referidos, da própria confissão dos autores, no seu requerimento de fls. 33, da planta de fls. 348, da vistoria de fls. 344 e dos depoimentos das testemunhas oferecidas pelos autores, entre as quais alguns antigos e velhos moradores do lugar, septuagenários, como os de fls. 330 e 336, o que dá valor probante muito especial aos seus depoimentos para confirmação da antiguidade da posse da ré nos terrenos por ela ocupados no decurso de 62 anos (1924) data da propositura desta ação, a 1863), ou no lapso de tempo de 52 anos, da vigência do nosso Código Civil (1917 a 1863), e, nestas condições, como que seja, o Supremo Tribunal Federal, já reconheceu e declarou, pelo aresto de 07 de novembro de 1990, que - "a posse de mais de 50 anos extingue o domínio, independente de justo título e de prova de boa fé, que presume". (App. Civ. nº 484 - O Direito, vol. 85, pag. 515; fazendo-se a presente averbação para que produza os devidos e legais efeitos. Certifica mais que consta registrado em 28/11/86 ofício expedido pela União Federal, afim de averbar à margem da transcrição e inscrição acima a sentença prolatada em 09/09/1932, confirmada por acordãos que declarou a posse da União Federal sobre a área de 1.320,00m de centro na torre maior do Forte do Imbuí. Consta ainda mais - Lº 8-A; 92 - Inscrição 2: Em 06/04/90. Usucapião - Proc. 2661640, que -

C. Soares

Percilia Francisco de Melo move contra a União Federal, nos termos da -
 alínea 21: Item I, Art. 167 da Lei 6.015 de 31/12/73 à Margem das transe-
 crições e inscrições da Cia. Jardins Piratininga Imbuí Ltda, compreenden-
 do uma área irregular, não loteada, medindo aproximadamente 6.200,00mts2.
 Consta mais inscrito no Lº 8, às fls. 08, sob o nº de ordem 02, o memori-
 al de loteamento do Jardins Piratininga Imbuí Ltda., do imóvel situado -
 no atual 2º Distrito deste Município, da Lagoa de Piratininga e Praia de -
 Imbuí, para venda de lotes, atendendo ao determinado pelo Decreto-Lei nº
 58 de 10/12/37, regulamentado pelo Decreto nº 3.079 de 15/09/38, com a
 área de 1.092.600,00mts2, compreendendo 770 lotes, que em 02 de abril de
 1951, foi modificado o plano de loteamento para 1442 lotes e a denomina-
 ção para MARAZUL. CERTIFICA FINALMENTE: que o registro dos imóveis do 2º
Distrito deste Município, passou a ser feito a partir de 30 de julho de
1947, no Cartório da Sétima Circunscrição, anexo ao Cartório do 16º offi-
cio de Justiça desta Comarca. O REFERIDO É VERDADE E DA FE.

Miterdi, 16 de Agosto de 1995.

NEY MENDES VIDINHA - OFICIAL.-

MAT. 06/1814. -x-x-x-x-x-x-x



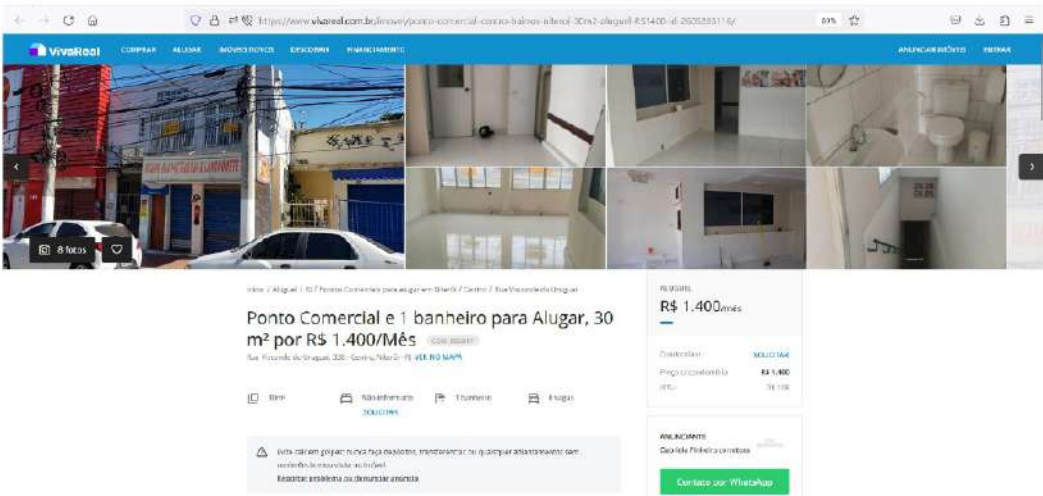
Cruano

ANEXO IV

AMOSTRA DE DADOS



AMOSTRA 01



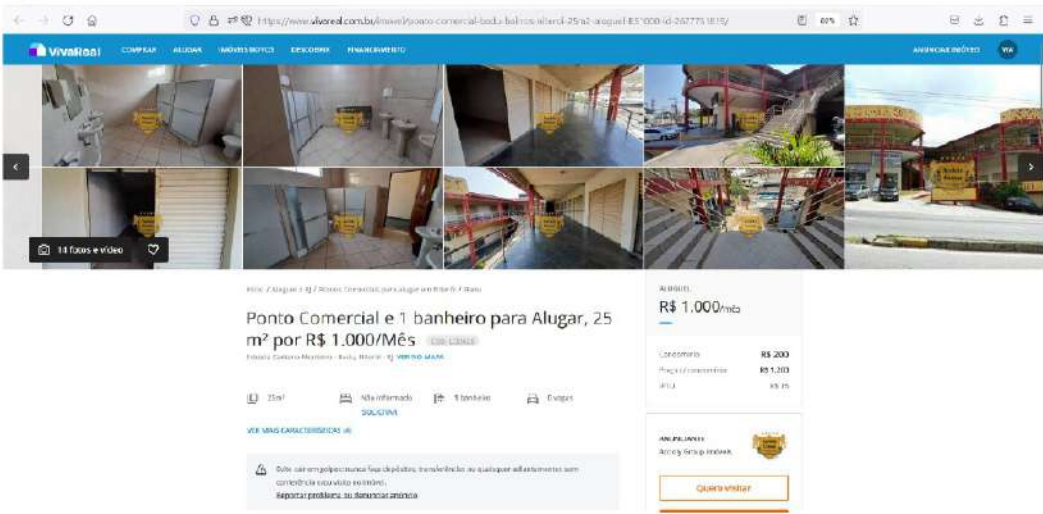
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-30m2-aluguel-R\$1400-id-2605285116/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
102074 lote inicial 0277 lote final 0465	R\$ 158.129,87

Inscrição Técnica do Lote	102074
Logradouro	URUGUAI,VISC DE
Número de Porta	338
V0	158.129,87

Claudio

AMOSTRA 02



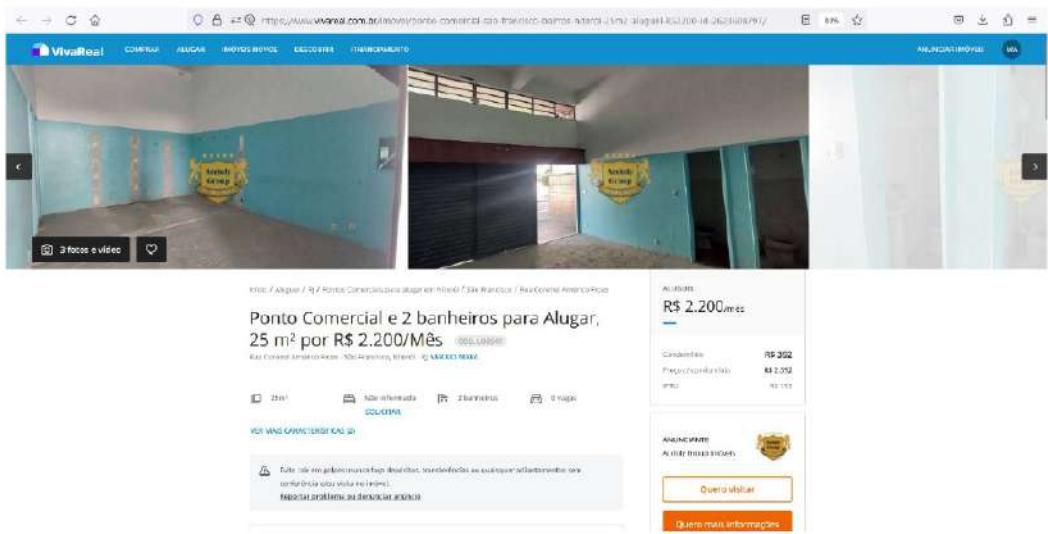
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-badu-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS1000-id-2677751819/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
203025 lote inicial 0395 lote final 9999	R\$ 1.061,51

Inscrição Técnica do Lote	203025
Logradouro	CAETANO MONTEIRO
Número de Porta	1173
V0	1.061,51

C. Soares

AMOSTRA 03



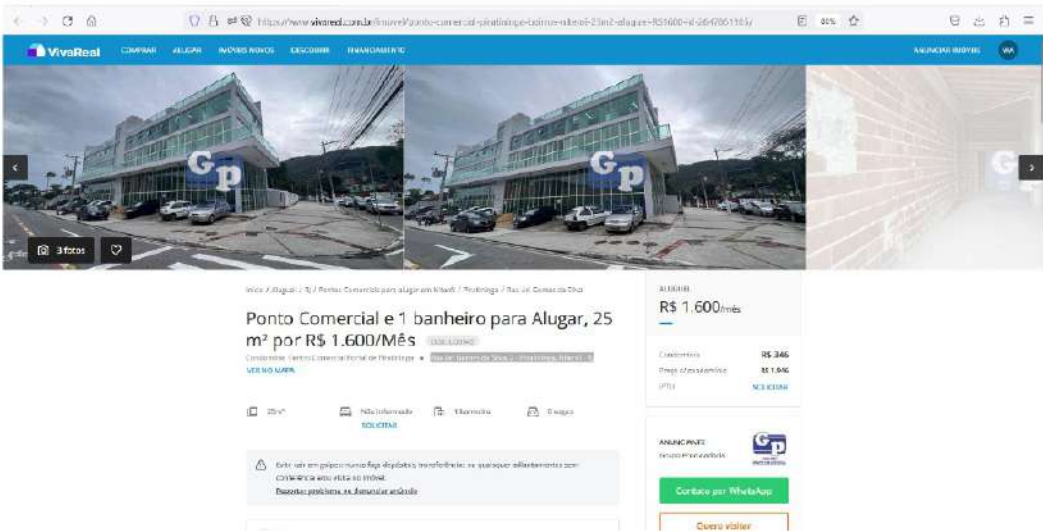
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-francisco-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS2200-id-2623608797/>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
105050 lote inicial 0001 lote final 9999	R\$ 23.102,91

Inscrição Técnica do Lote	105050
Logradouro	AMERICO FROES,CEL
Número de Porta	14
V0	21.963,03

Claudio

AMOSTRA 04



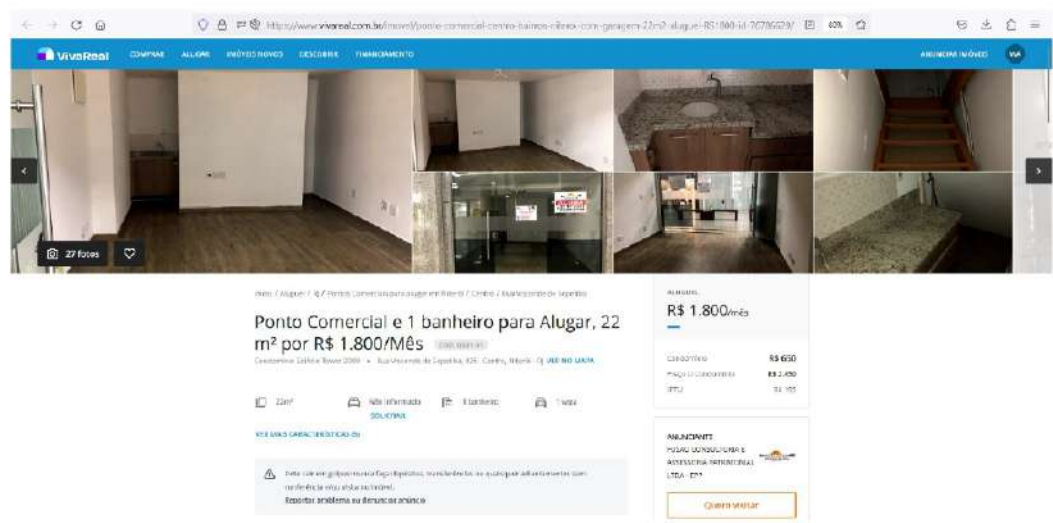
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-piratininga-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS1600-id-2647861905/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
106229 lote inicial 0001 lote final 0225	R\$ 1.897,31

Inscrição Técnica do Lote	106229
Logradouro	ARY GOMES DA SILVA
Número de Porta	2
V0	1.897,21

Chegado

AMOSTRA 05



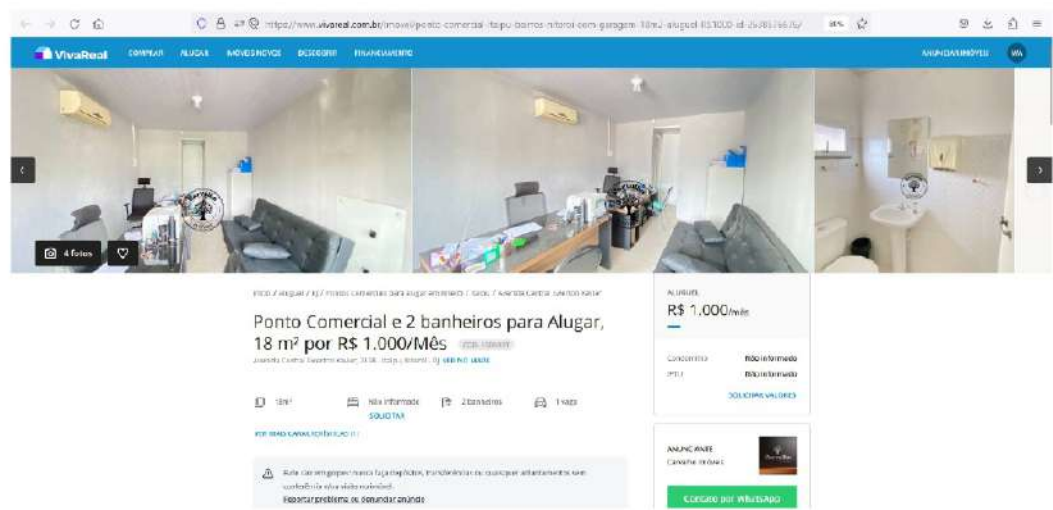
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-com-garagem-22m2-aluguel-RS1800-id-76786629/>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
102037 lote inicial 0321 lote final 9999	R\$ 38.732,62

Inscrição Técnica do Lote	102037
Logradouro	SEPETIBA, VSC
Número de Porta	935
V0	38.732,62

Crisiano

AMOSTRA 06



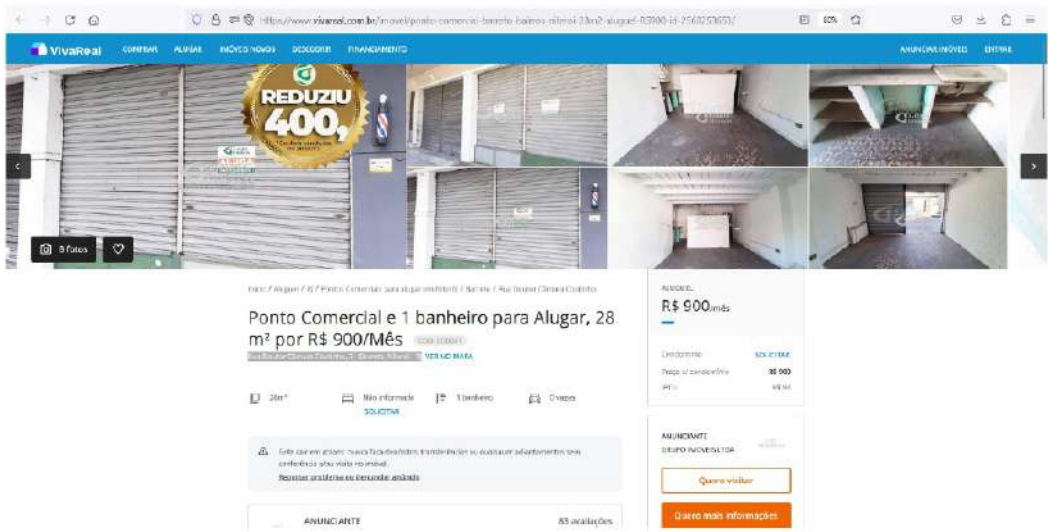
[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-itaipu-bairros-niteroi-com-garagem-18m2-aluguel-R\\$1000-id-2638576676/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-itaipu-bairros-niteroi-com-garagem-18m2-aluguel-R$1000-id-2638576676/)

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
202157 lote inicial 0436 lote final 9999	R\$ 1.459,52

Inscrição Técnica do Lote	202157
Logradouro	CENTRAL EWERTON XAVIER
Número de Porta	3198
V0	1.459,52

Cheuano

AMOSTRA 07



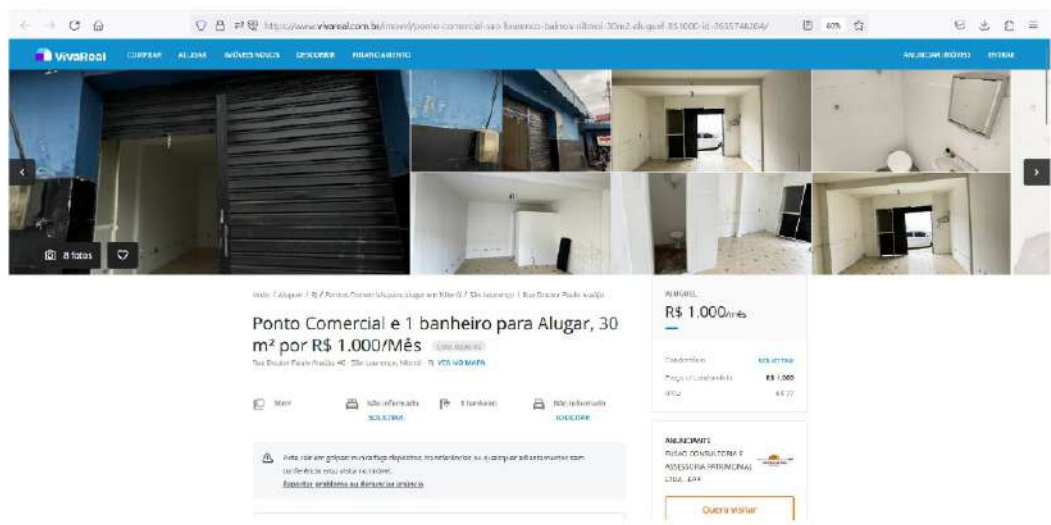
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-barreto-bairros-niteroi-28m2-aluguel-RS900-id-2568253653/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
107005 lote inicial 0001 lote final 0073	R\$ 1.484,03

Inscrição Técnica do Lote	107005
Logradouro	CAMARA COUTINHO,DR
Número de Porta	3
V0	1.484,03

C. Soares

AMOSTRA 08



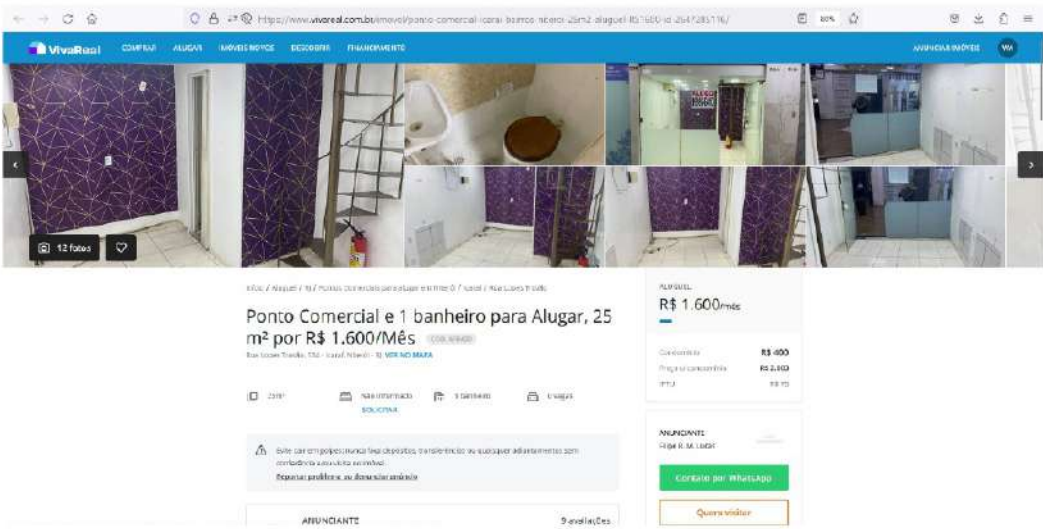
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-lourenco-bairros-niteroi-30m2-aluguel-RS1000-id-2655748204/>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
108010 lote inicial 0001 lote final 0092	R\$ 8.806,92

Inscrição Técnica do Lote	108010
Logradouro	PAULO ARAUJO,DR
Número de Porta	40
V0	8.806,92

C. Soares

AMOSTRA 09



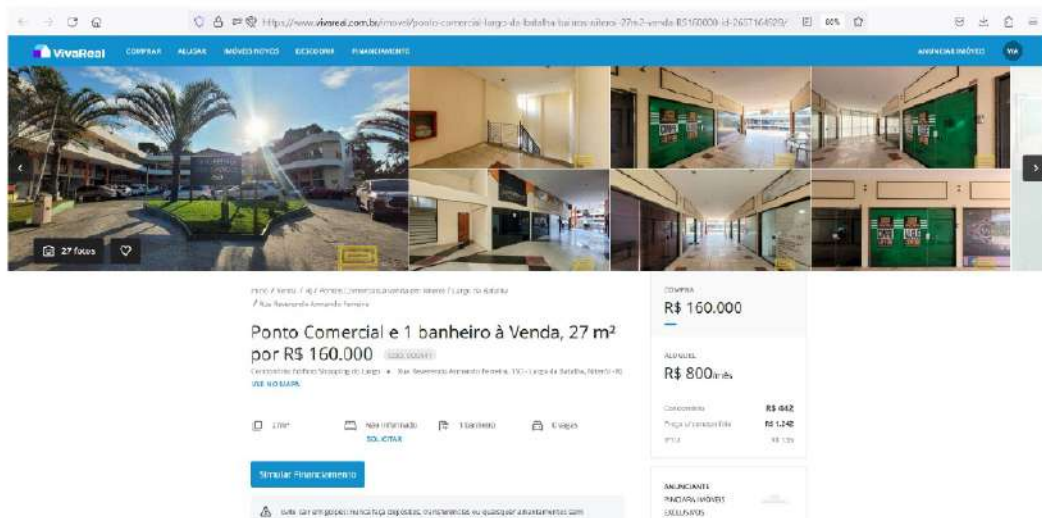
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-25m2-aluguel-R\$1600-id-2647285116/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
104030 lote inicial 0001 lote final 0300	R\$ 96.621,05

Inscrição Técnica do Lote	104030
Logradouro	LOPES TROVAO
Número de Porta	134
V0	96.621,05

Cheuco

AMOSTRA 10



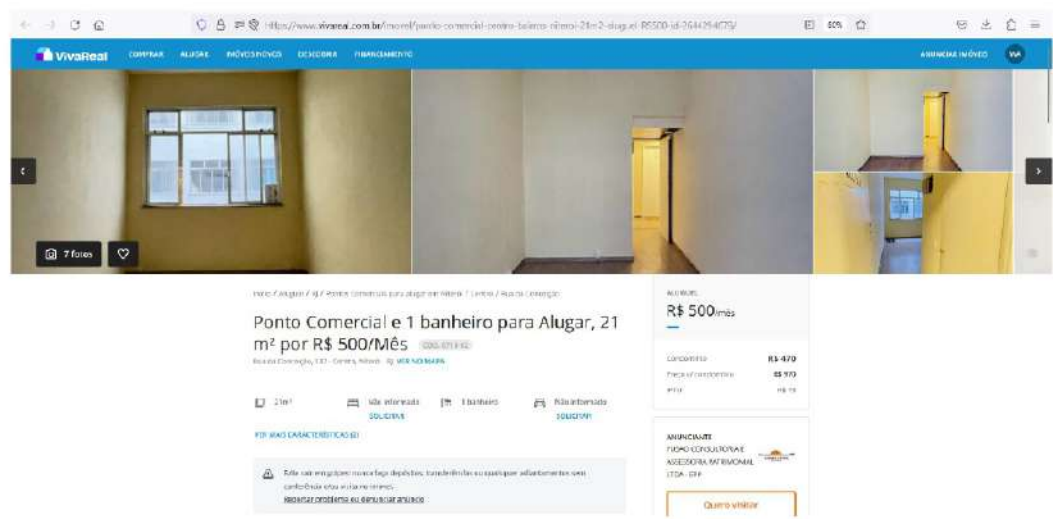
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-largo-da-batalha-bairros-niteroi-27m2-venda-RS160000-id-2657164929/>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
201433 lote inicial 0261 lote final 0375	R\$ 4.092,84

Inscrição Técnica do Lote	201433
Logradouro	ARMANDO FERREIRA,REV
Número de Porta	350
V0	4.092,84

Скучно

AMOSTRA 11



<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-21m2-aluguel-RS500-id-2644294679/>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
102055 lote inicial 0001 lote final 0160	R\$ 131.937,79

Inscrição Técnica do Lote	102055
Logradouro	DA CONCEICAO
Número de Porta	137
V0	131.937,79

C. Soares

AMOSTRA 12



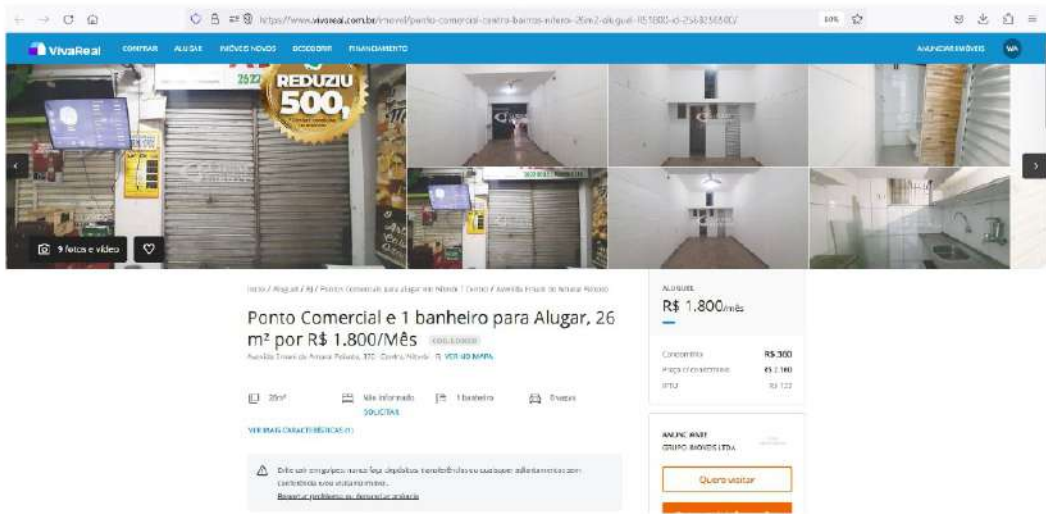
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-30m2-aluguel-RS1900-id-2548265469/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
102076 lote inicial 0001 lote final 0212	R\$ 158.129,87

Inscrição Técnica do Lote	102076
Logradouro	JOAO,SAO
Número de Porta	34
V0	158.129,87

Chaves

AMOSTRA 13



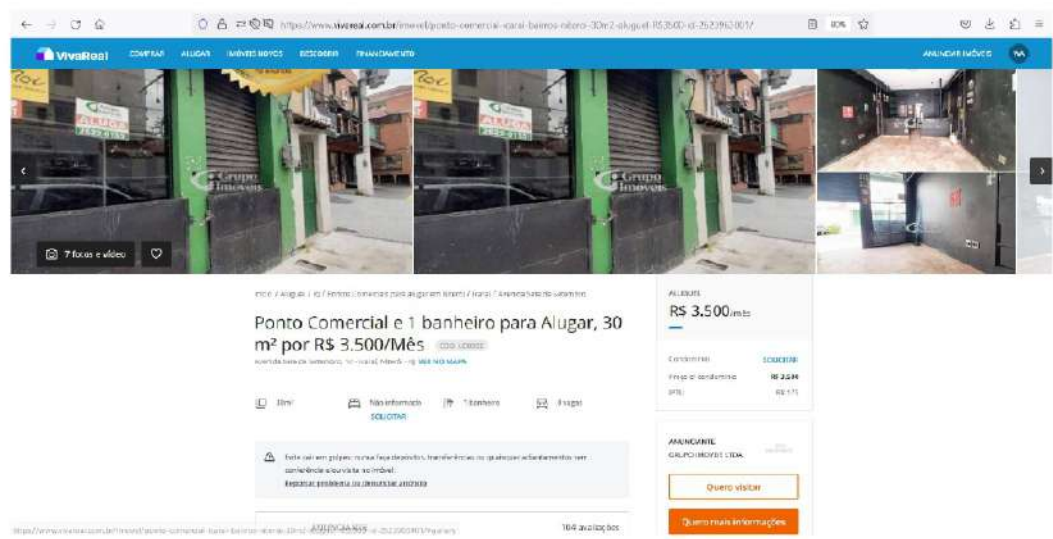
[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-26m2-aluguel-R\\$1800-id-2568256500/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-26m2-aluguel-R$1800-id-2568256500/)

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
102055 lote inicial 0349 lote final 9999	R\$ 123.805,39

Inscrição Técnica do Lote	102055
Logradouro	ERNANI DO AMARAL PEIXOTO
Número de Porta	370
V0	123.805,39

Cheuano

AMOSTRA 14



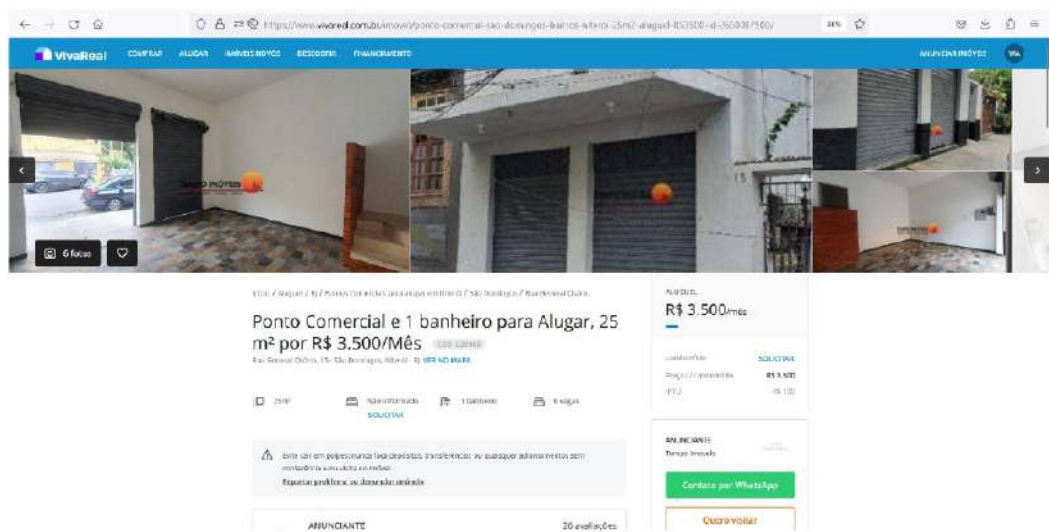
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-30m2-aluguel-RS3500-id-2623963001/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
104062 lote inicial 0001 lote final 0186	R\$ 69.317,61

Inscrição Técnica do Lote	104062
Logradouro	SETE DE SETEMBRO
Número de Porta	14
V0	69.317,61

Cruzeiro

AMOSTRA 15



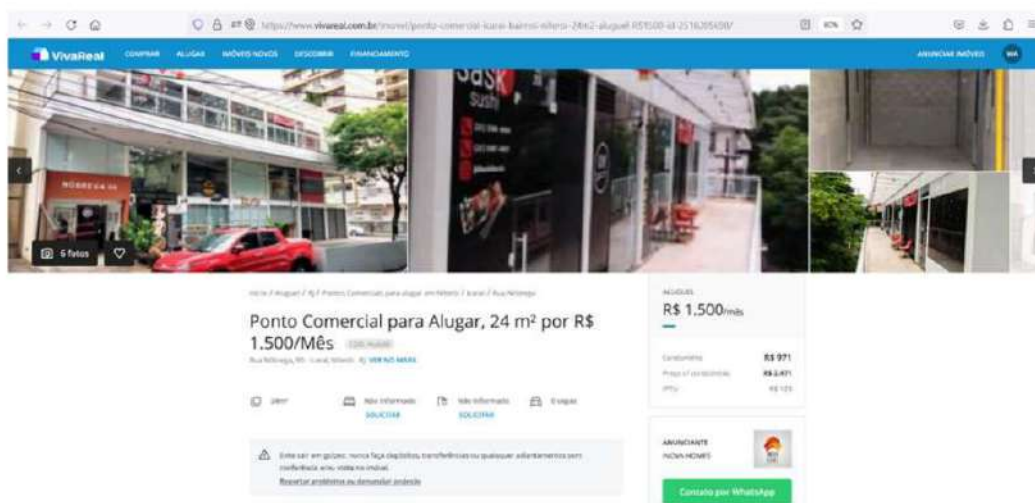
[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-domingos-bairros-niteroi-25m2-aluguel-R\\$3500-id-2660087500/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-sao-domingos-bairros-niteroi-25m2-aluguel-R$3500-id-2660087500/)

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
103013 lote inicial 0001 lote final 0105	R\$ 22.730,70

Inscrição Técnica do Lote	103013
Logradouro	OSORIO,GAL
Número de Porta	15
V0	22.730,70

Chauvo

AMOSTRA 16



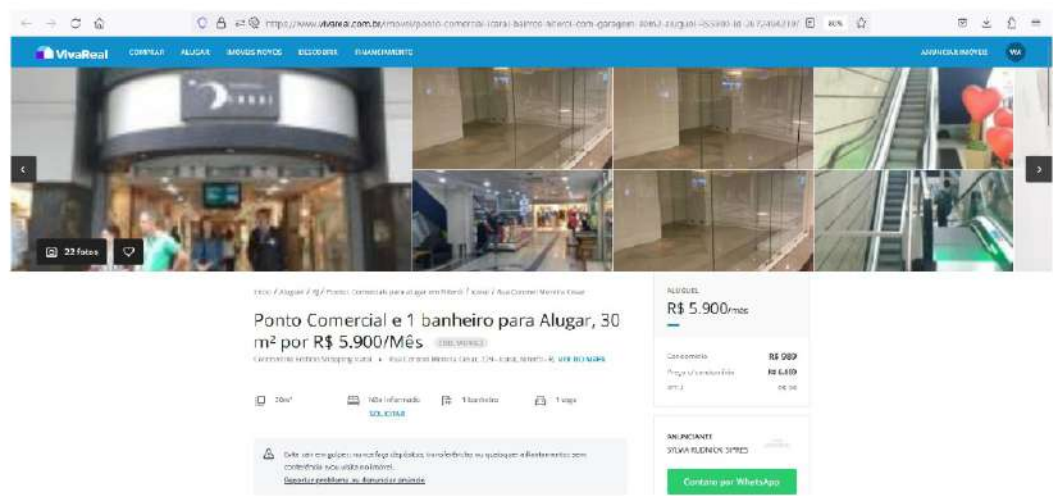
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-24m2-aluguel-RS1500-id-2518205698/>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
104079 lote inicial 0077 lote final 0215	R\$ 52.515,53

Inscrição Técnica do Lote	104079
Logradouro	NOBREGA
Número de Porta	90
V0	52.515,53

Chaves

AMOSTRA 17



[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-30m2-aluguel-R\\$5900-id-2672494219/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-30m2-aluguel-R$5900-id-2672494219/)

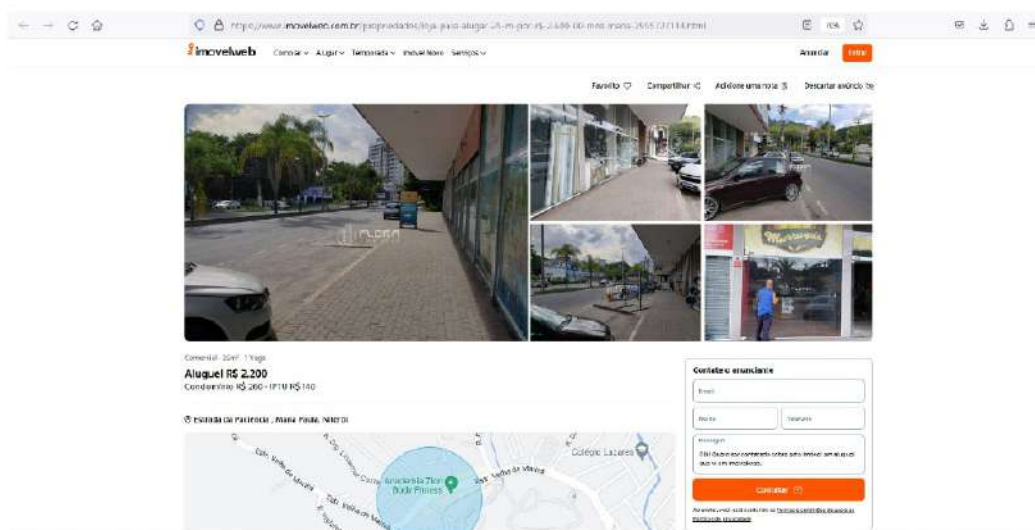
Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
104021 lote inicial 0001 lote final 9999	R\$ 96.621,05

Inscrição Técnica do Lote	104021
Logradouro	ATOR PAULO GUSTAVO
Número de Porta	229
V0	96.621,05

OBS: A Rua Cel Moreira César mudou de nome para Rua Ator Paulo Gustavo, através da Lei Municipal Nº 3588 de 13 de maio de 2021.

C. Gustavo

AMOSTRA 18



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-para-alugar-25-m-por-r\\$-2.600-00-mes-maria-2955727114.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-para-alugar-25-m-por-r$-2.600-00-mes-maria-2955727114.html)

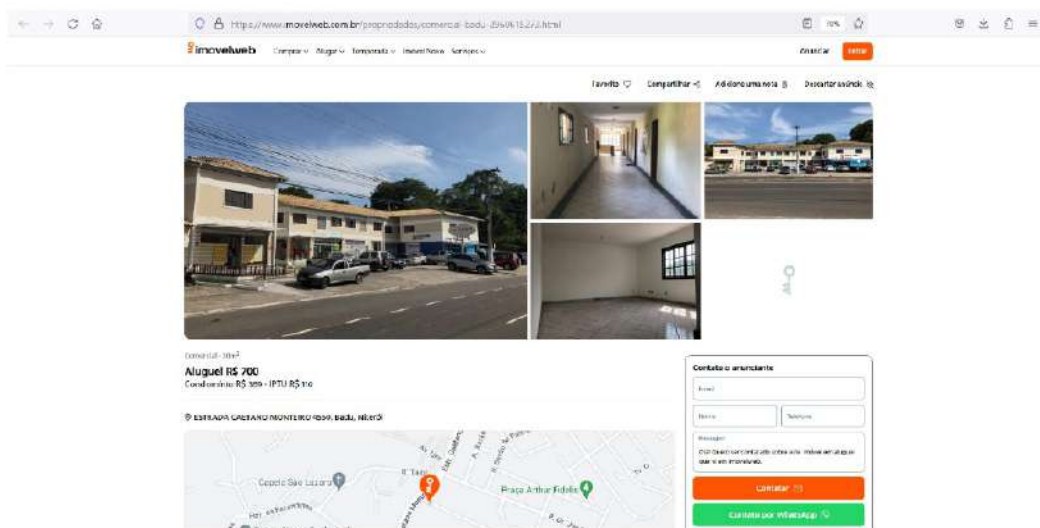
Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Sector/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
203245 lote inicial 0478 lote final 9999	R\$ 862,36

Inscrição Técnica do Lote	203245
Logradouro	VELHA DE MARICA
Número de Porta	1058
V0	862,36

OBS: A Estrada da Paciência também conhecida como Estrada Velha de Maricá mudou de nome para Rodovia João Sampaio, através da Lei Ordinária Estadual Nº 6925 de 26 de novembro de 2014.

C. Soares

AMOSTRA 19



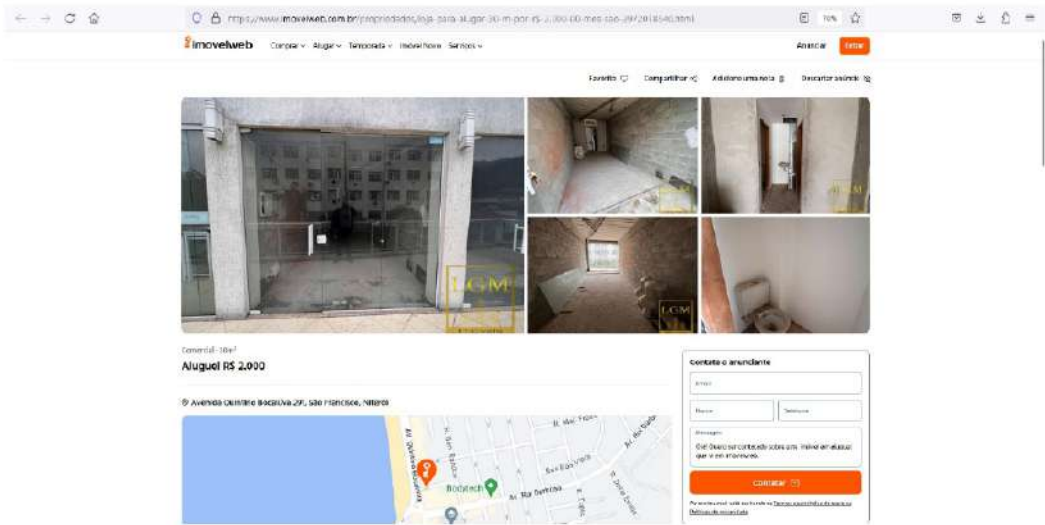
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-badu-2960615273.html>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
201413 lote inicial 0461 lote final 9999	R\$ 1.017,61

Inscrição Técnica do Lote	201413
Logradouro	CAETANO MONTEIRO
Número de Porta	4550
V0	1.017,61

Caetano

AMOSTRA 20



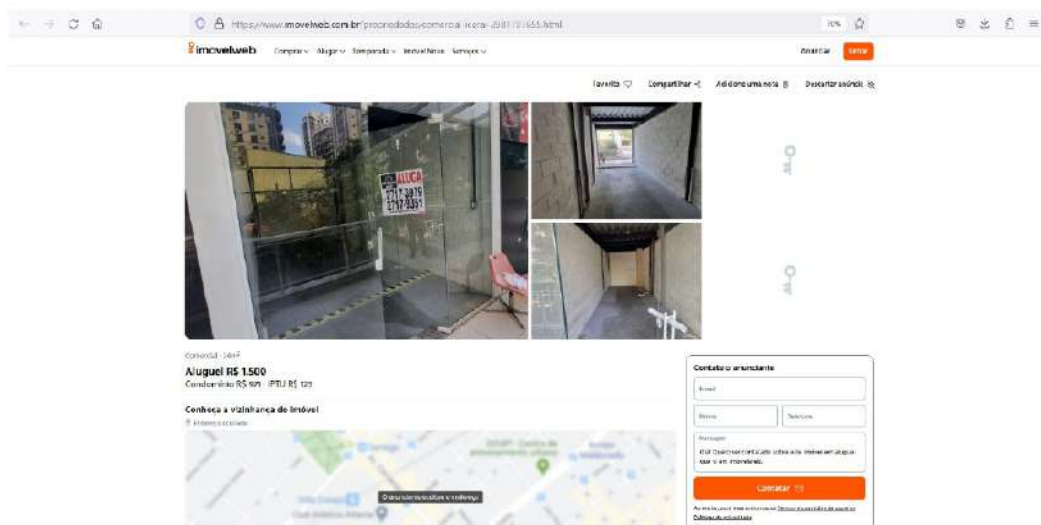
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-para-alugar-30-m-por-r\$-2.000-00-mes-sao-2972018540.html

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
105004 lote inicial 0217 lote final 9999	R\$ 23.102,91

Inscrição Técnica do Lote	105004
Logradouro	QUINTINO BOCAIUVA
Número de Porta	291
V0	23.102,91

Chaves

AMOSTRA 21



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-icarai-2981707655.html>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
104079 lote inicial 0216 lote final 9999	R\$ 42.014,22

Inscrição Técnica do Lote	104079
Logradouro	MIGUEL COUTO, PROF
Número de Porta	358
V0	42.014,22

C. Soares

AMOSTRA 22



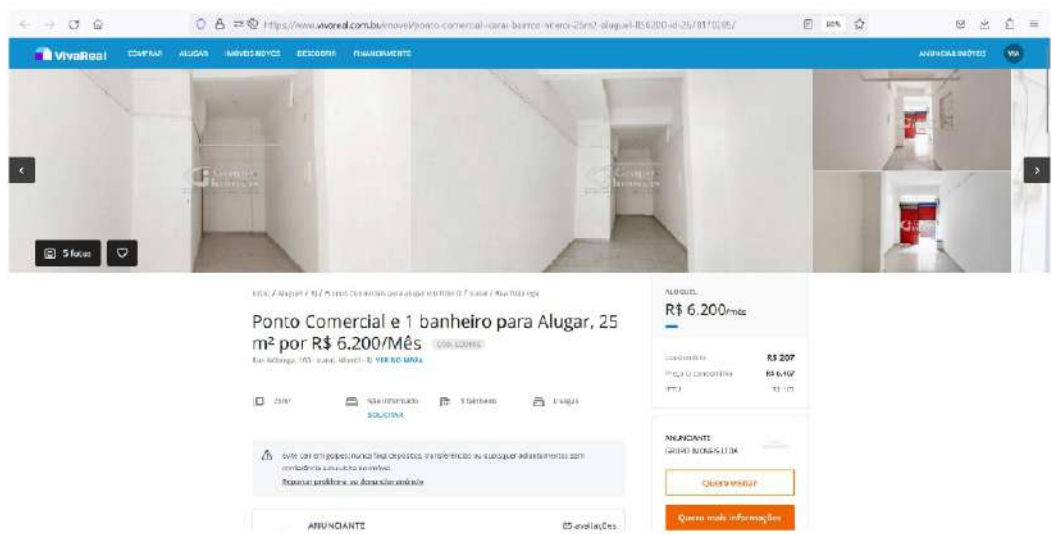
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-56m2-aluguel-RS1900-id-2568255241/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
102072 lote inicial 0001 lote final 0338	R\$ 33.481,96

Inscrição Técnica do Lote	102072
Logradouro	URUGUAI,VISC DE
Número de Porta	182
V0	33.481,96

Cruzeiro

AMOSTRA 23



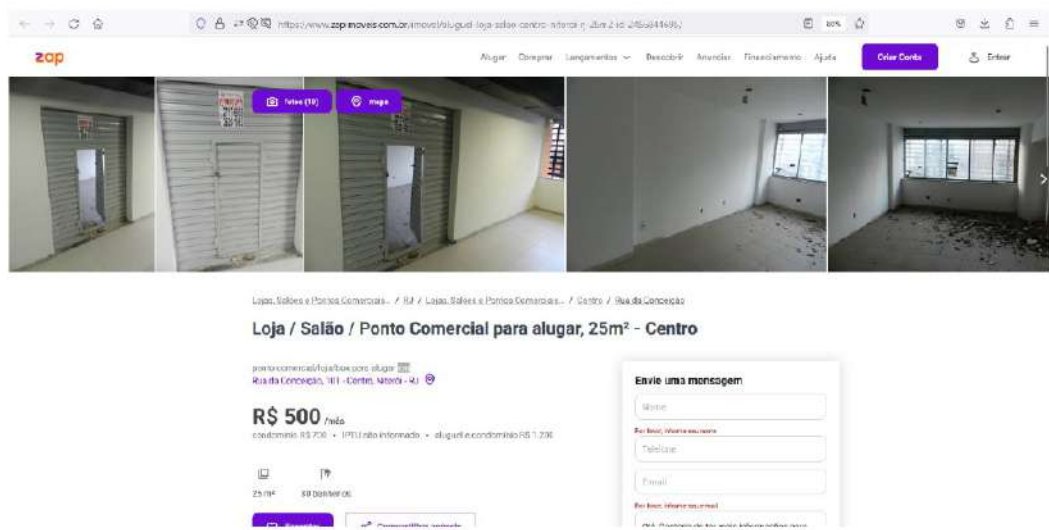
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-25m2-aluguel-RS6200-id-2678170209/>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
104080 lote inicial 0073 lote final 0225	R\$ 52.515,53

Inscrição Técnica do Lote	104080
Logradouro	NOBREGA
Número de Porta	160
V0	52.515,53

Chegado

AMOSTRA 24



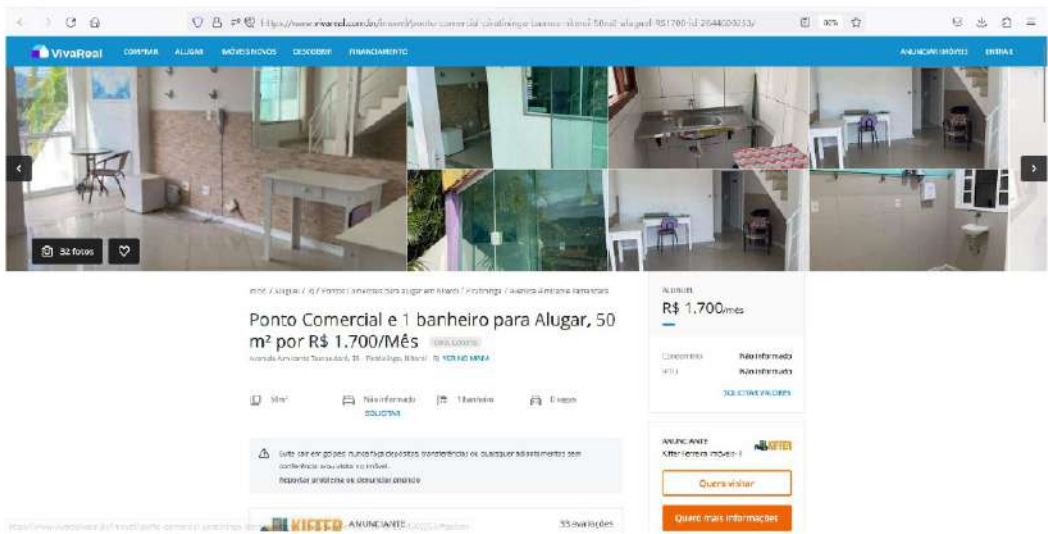
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-loja-salao-centro-niteroi-rj-25m2-id-2456844695/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
102055 lote inicial 0001 lote final 0160	R\$ 131.937,79

Inscrição Técnica do Lote	102055
Logradouro	DA CONCEICAO
Número de Porta	101
V0	131.937,79

Chaves

AMOSTRA 25



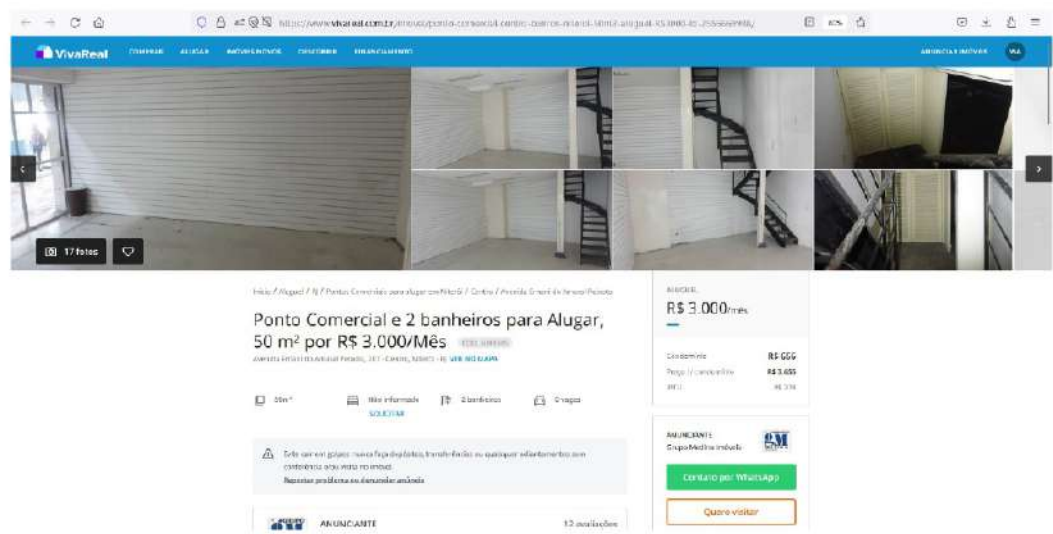
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-piratinga-bairros-niteroi-50m2-aluguel-RS1700-id-2644600253/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
201491 lote inicial 0001 lote final 0511	R\$ 1.032,61

Inscrição Técnica do Lote	201491
Logradouro	TAMANDARE,ALM
Número de Porta	30
V0	1.032,61

Cheuco

AMOSTRA 26



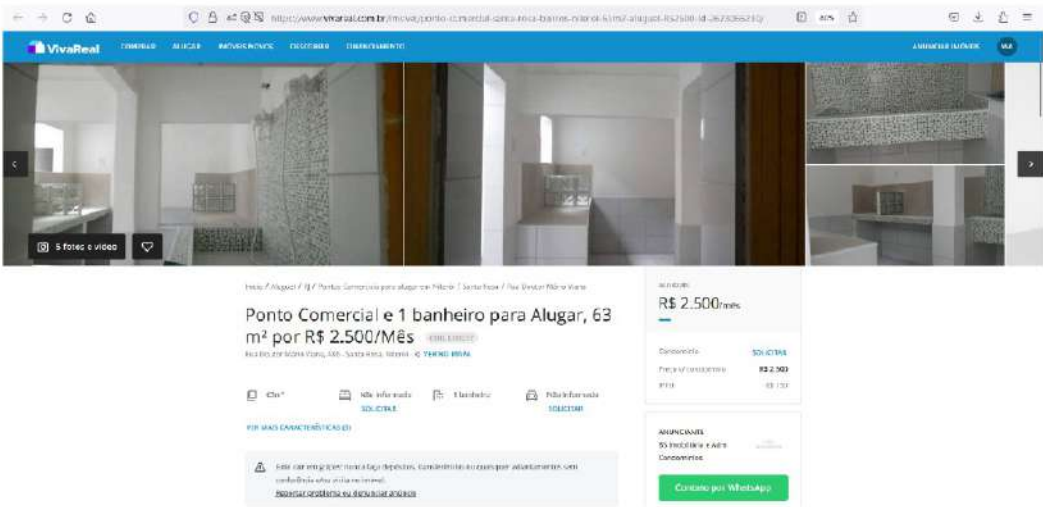
https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-centro-bairros-niteroi-50m2-aluguel-RS3000-id-2556669988/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
102055 lote inicial 0161 lote final 0348	R\$ 189.032,06

Inscrição Técnica do Lote	102055
Logradouro	ERNANI DO AMARAL PEIXOTO
Número de Porta	207
V0	189.032,06

C. Soares

AMOSTRA 27



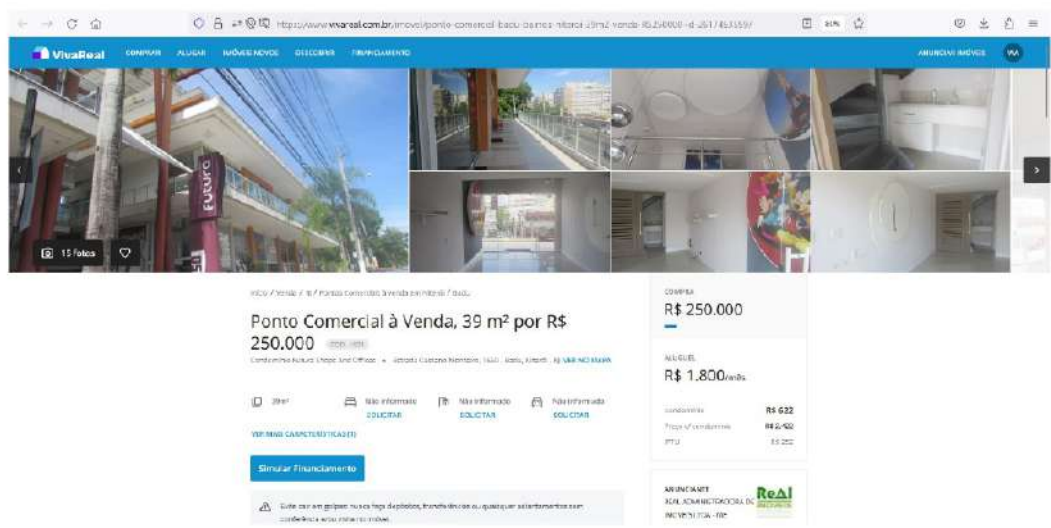
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-santa-rosa-bairros-niteroi-63m2-aluguel-RS2500-id-2673066230/>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
105151 lote inicial 0485 lote final 0497	R\$ 16.473,85

Inscrição Técnica do Lote	105151
Logradouro	MARIO VIANA,DR
Número de Porta	486
V0	16.473,85

Chegado

AMOSTRA 28



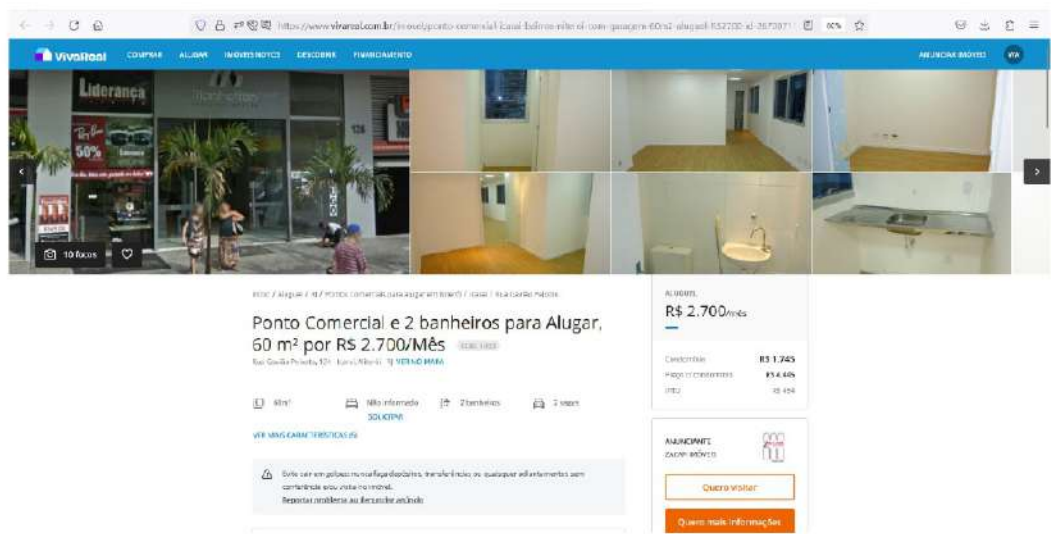
<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-badu-bairros-niteroi-39m2-venda-RS250000-id-2617453599/>

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
201723 lote inicial 0736 lote final 9999	R\$ 4.786,84

Inscrição Técnica do Lote	201723
Logradouro	CAETANO MONTEIRO
Número de Porta	1650
V0	4.786,84

Cheuano

AMOSTRA 29



https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-icarai-bairros-niteroi-com-garagem-60m2-aluguel-RS2700-id-2670071195/

Dados da Planta Genérica de Valores atualizados para o exercício de 2024	
Setor/quadra e lotes de referência	Valor de metro linear de testada (v0)
104027 lote inicial 0001 lote final 0195	R\$ 96.621,05

Inscrição Técnica do Lote	104027
Logradouro	GAVIAO PEIXOTO
Número de Porta	124
V0	96.621,05

Cruaro

ANEXO V

RELATÓRIO DO SISDEA / MEMORIAL DE CÁLCULO



Relatório de Projeção do Modelo Estatístico (SisDEA) - Regressão Linear

Modelo 05:

CIOpEsp Cantina

Data de Referência:

quinta-feira, 07 de março de 2024

Informações Complementares:

Avaliação Imobiliária pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para Cessão de uso da Cantina do CIOpEsp.

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 35,10
- Índice Fiscal = 2.276,31
- Endereço = Avenida do Forte, 395 - Jardim Imbuí, Niterói - RJ

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (4,27%) = 36,73
- Médio = 38,37
- Máximo (4,67%) = 40,16
- Valor Total
- Mínimo = 1.289,26
- Médio = 1.346,79
- Máximo = 1.409,70
- Intervalo Predição
- Mínimo = 1.194,93
- Máximo = 1.542,86
- Mínimo (11,28%) = 34,04
- Máximo (14,56%) = 43,96
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 32,61
- RL Máximo = 44,13



Relatório Modelo 05

O modelo selecionado foi escolhido por apresentar o melhor conjunto de resultados para os parâmetros analisados pela inferência estatística.

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significâ...
Área Total	1/x ²	-4.40	-5.37	0.03
Índice Fiscal	1/x	0.15	5.31	0.03
Valor Unitário	1/y		17.47	0.00

F. Calculado

34.64

0.00

Durbin Watson

2.09

Não auto-regressão 90

Desvio Padrão

0.00226

5.9201

Outliers (%)

0 (0.00%)

Dist. Resíduos

069 - 092 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	38,37	40,16	36,73	8,94	4,27	4,67

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 5 - 0.8738544 / 0.8245513

Correlação: 5 | 0.9348 | 0.9080

Classificar

☐ Regressão

☒ Estimativa

☐ F Calculado

☐ Significancia

 Linearizar

 Cancelar

 Aplicar





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	1 Ten Cinthia
Modelo:	CIOpEsp Cantina
Data do modelo:	quinta-feira, 07 de março de 2024
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	29
Dados utilizados no modelo:	13

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto			Sim
Área Total	Numérica	Quantitativa	Área Total	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor unitário considerando o fator de oferta	Sim

Fator de oferta = valor unitário * 0,9

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Total	22,00	63,00	41,00	34,46
Índice Fiscal	1.032,61	158.129,87	157.097,26	62.540,56
Valor Unitário	30,60	73,64	43,04	49,95

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9348018 / 0,9080481
Coeficiente de determinação:	0,8738544
Fisher - Snedecor:	34,64
Significância do modelo (%):	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Ciniano



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	2	0,000	34,637
Não Explicada	0,000	10	0,000	
Total	0,000	12		

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

$1/\text{Valor Unitário} = +0,02639660229 - 5,873216134 / \text{Área Total}^2 + 10,08990483 / \text{Índice Fiscal}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	$1/x^2$	-5,37	0,03
Índice Fiscal	$1/x$	5,31	0,03
Valor Unitário	$1/y$	17,47	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área Total	x1	0,00	-0,18	-0,72
Índice Fiscal	x2	-0,18	0,00	0,71
Valor Unitário	y	-0,72	0,71	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Chegano



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Área Total	x1	0,00	0,69	0,86
Índice Fiscal	x2	0,69	0,00	0,86
Valor Unitário	y	0,86	0,86	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,02381000	0,01993500	0,00387500	16,2746%	1,714541	0,12120700
2	0,02777800	0,02650500	0,00127300	4,5831%	0,563304	0,34987300
5	0,01358000	0,01452200	-0,00094300	-6,9427%	-0,417156	0,02823800
9	0,01736100	0,01710400	0,00025700	1,4816%	0,113816	0,00074900
12	0,01754400	0,01993500	-0,00239100	-13,6273%	-1,057843	0,04614000
13	0,01604900	0,01779000	-0,00174100	-10,8489%	-0,770399	0,02846000
16	0,01777800	0,01639200	0,00138600	7,7940%	0,613090	0,02801400
20	0,01666700	0,02030800	-0,00364100	-21,8453%	-1,610988	0,09625100
21	0,01777800	0,01644000	0,00133800	7,5239%	0,591841	0,02595300
25	0,03268000	0,03381900	-0,00113900	-3,4849%	-0,503906	0,25688000
27	0,02800300	0,02552900	0,00247400	8,8348%	1,094699	0,24046200
28	0,02407300	0,02464300	-0,00057000	-2,3671%	-0,252141	0,00384200
29	0,02469100	0,02487000	-0,00017800	-0,7218%	-0,078859	0,00129000



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

SisDEA Home – Versão 1.60

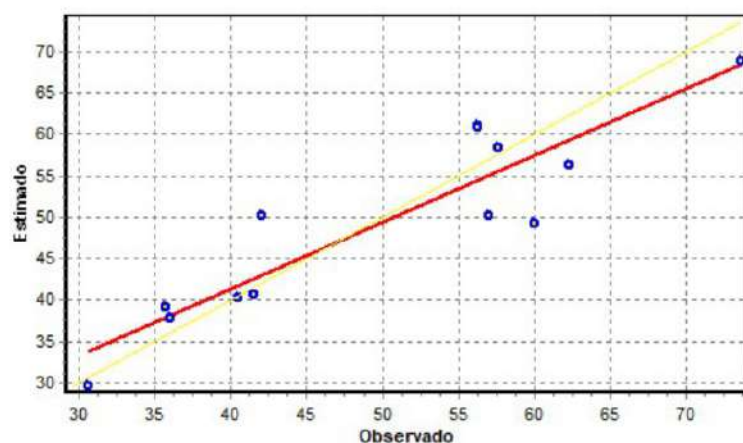
www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



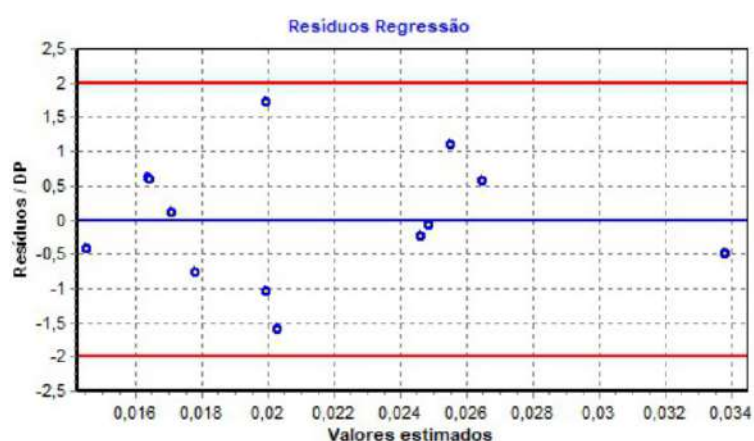
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

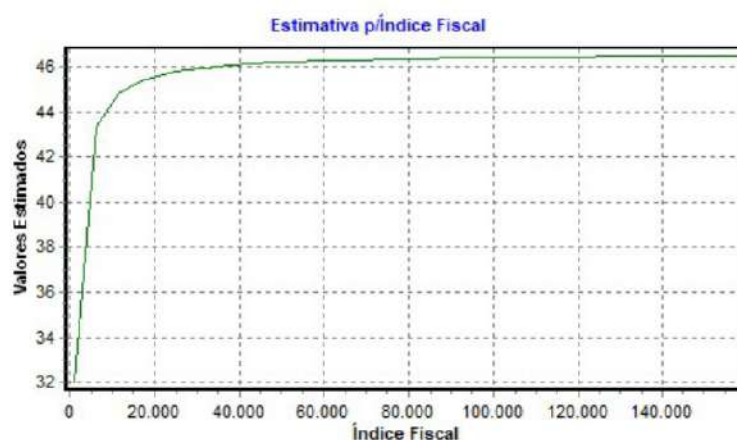
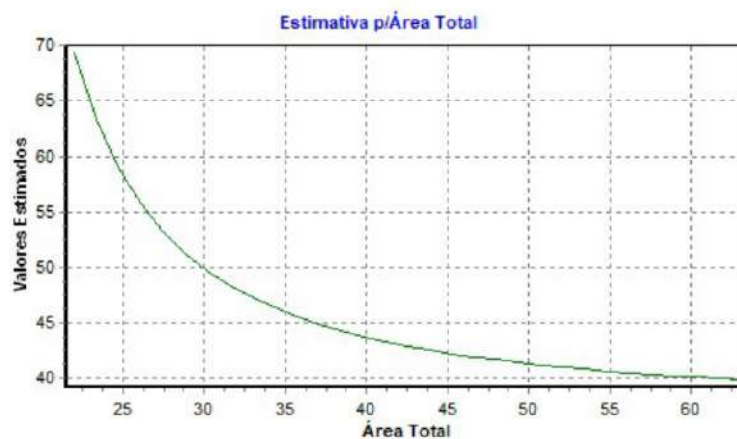
www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

C. Quaresima



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

C. Kuano



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço
1		Rua Visconde do Uruguai, 338 - Centro, Niterói - RJ
2		Estrada Caetano Monteiro 1173 - Badu, Niterói - RJ
3	*	Rua Coronel Américo Froes 14 - São Francisco, Niterói - RJ
4	*	Rua Ari Gomes da Silva, 2 - Piratininga, Niterói - RJ
5		Rua Visconde de Sepetiba, 935 - Centro, Niterói - RJ
6	*	Avenida Central Ewerton Xavier, 3198 - Itaipu, Niterói - RJ
7	*	Rua Doutor Câmara Coutinho, 3 - Barreto, Niterói - RJ
8	*	Rua Doutor Paulo Araújo, 40 - São Lourenço, Niterói - RJ
9		Rua Lopes Trovão, 134 - Icaraí, Niterói - RJ
10	*	Rua Reverendo Armando Ferreira, 350 - Largo da Batalha, Niterói - RJ
11	*	Rua da Conceição, 137 - Centro, Niterói - RJ
12		Rua São João, 34 - Centro, Niterói - RJ
13		Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 370 - Centro, Niterói - RJ
14	*	Avenida Sete de Setembro, 14 - Icaraí, Niterói - RJ
15	*	Rua General Osório, 15 - São Domingos, Niterói - RJ
16		Rua Nóbrega, 90 - Icaraí, Niterói - RJ
17	*	Rua Coronel Moreira Cesar, 229 - Icaraí, Niterói - RJ
18	*	Rodovia Prefeito João Sampaio, 1058 - Maria Paula, Niterói - RJ
19	*	Estrada Caetano Monteiro 4550 - Badu, Niterói - RJ
20		Avenida Quintino Bocaiúva, 291 - São Francisco, Niterói - RJ
21		Rua Professor Miguel Couto, 358, Icaraí, Niterói - RJ
22	*	Rua Visconde do Uruguai, 182 - Centro, Niterói - RJ
23	*	Rua Nóbrega, 160 - Icaraí, Niterói - RJ
24	*	Rua da Conceição, 101 - Centro, Niterói - RJ
25		Avenida Almirante Tamandaré, 30 - Piratininga, Niterói - RJ
26	*	Avenida Ernani do Amaral Peixoto, 270 - Centro, Niterói - RJ
27		Rua Doutor Mário Viana, 486 - Santa Rosa, Niterói - RJ
28		Estrada Caetano Monteiro, 1650 - Badu, Niterói - RJ
29		Rua Gavião Peixoto, 124 - Icaraí, Niterói - RJ



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Total	Índice Fiscal	Valor Unitário
1		30,00	158.129,87	42,00
2		25,00	1.061,51	36,00
3	*	25,00	23.102,91	79,20
4	*	25,00	1.897,21	57,60
5		22,00	38.732,62	73,64
6	*	18,00	1.459,52	50,00
7	*	28,00	1.484,03	28,93
8	*	30,00	8.806,92	30,00
9		25,00	96.621,05	57,60
10	*	27,00	4.092,84	26,67
11	*	21,00	131.937,79	21,43
12		30,00	158.129,87	57,00
13		26,00	123.805,39	62,31
14	*	30,00	69.317,61	105,00
15	*	25,00	22.730,70	126,00
16		24,00	52.515,53	56,25
17	*	30,00	96.621,05	177,00
18	*	25,00	862,36	79,20
19	*	30,00	1.017,61	21,00
20		30,00	23.102,91	60,00
21		24,00	42.014,22	56,25
22	*	56,00	33.481,96	30,54
23	*	25,00	52.515,53	223,20
24	*	25,00	131.937,79	18,00
25		50,00	1.032,61	30,60
26	*	50,00	189.032,06	54,00
27		63,00	16.473,85	35,71
28		39,00	4.786,84	41,54
29		60,00	96.621,05	40,50

**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear****18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	36,73	4,27%	
Valor Médio	38,37	-	III
Valor Máximo	40,16	4,67%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Avenida do Forte, 395 - Jardim Imbuí, Niterói - RJ	-
Área Total	35,10	Não
Índice Fiscal	2.276,31	Não

Gráficos de Aderência – Normalidade dos Resíduos

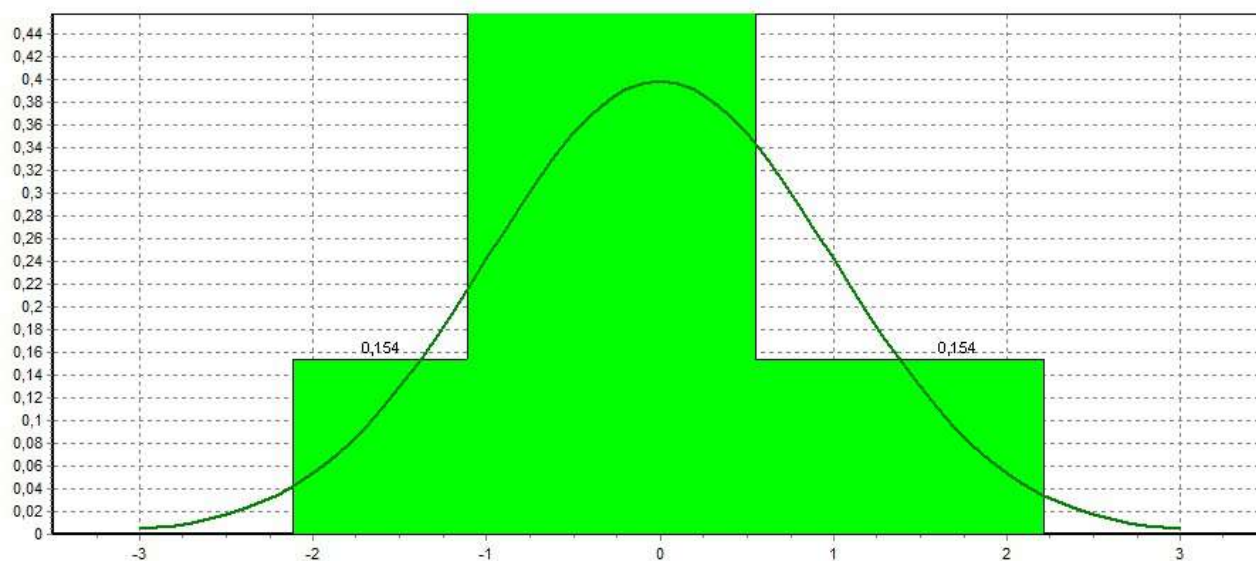
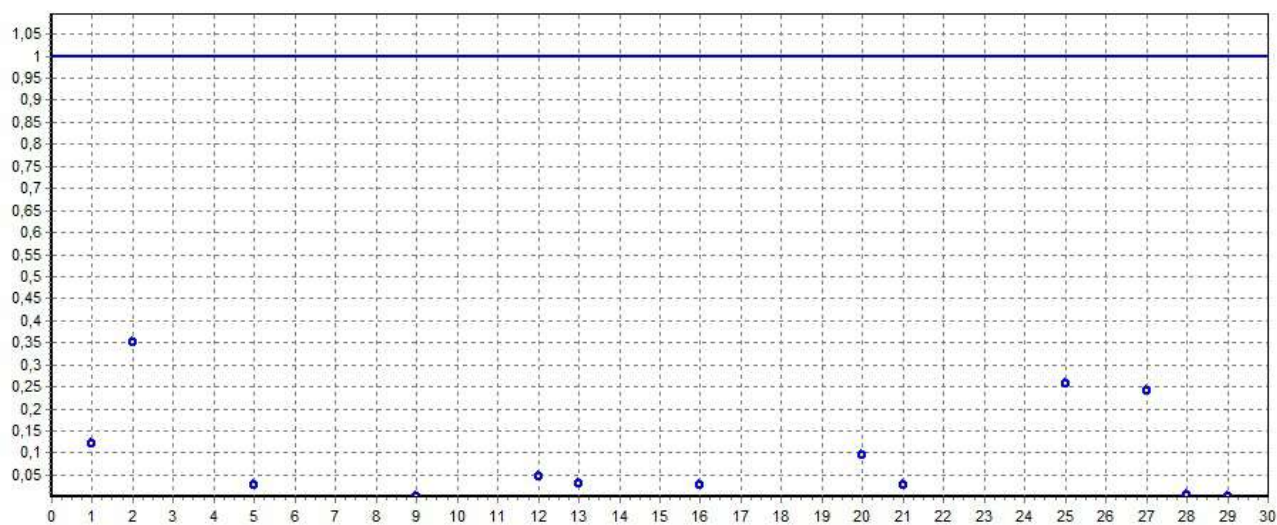


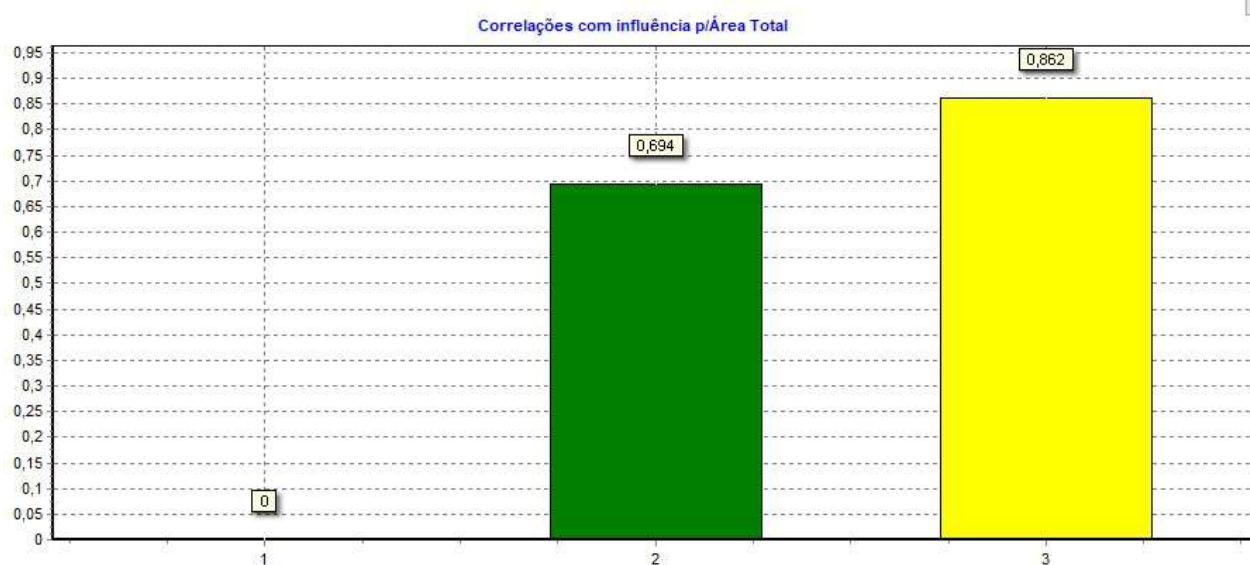
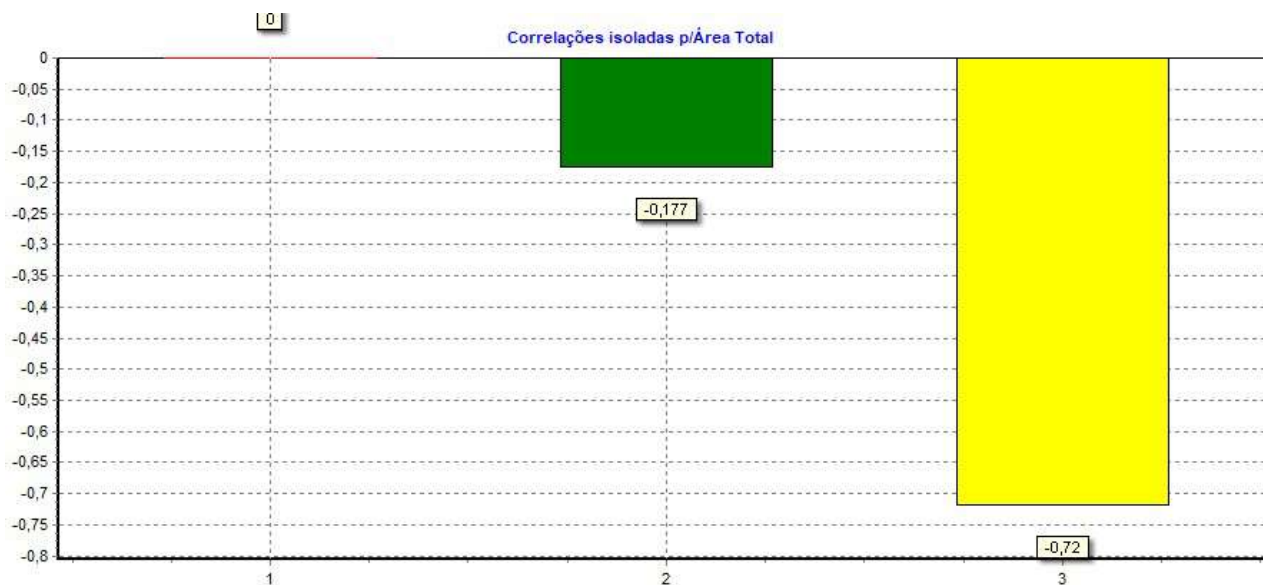
Gráfico de resíduos – Distância de Cook



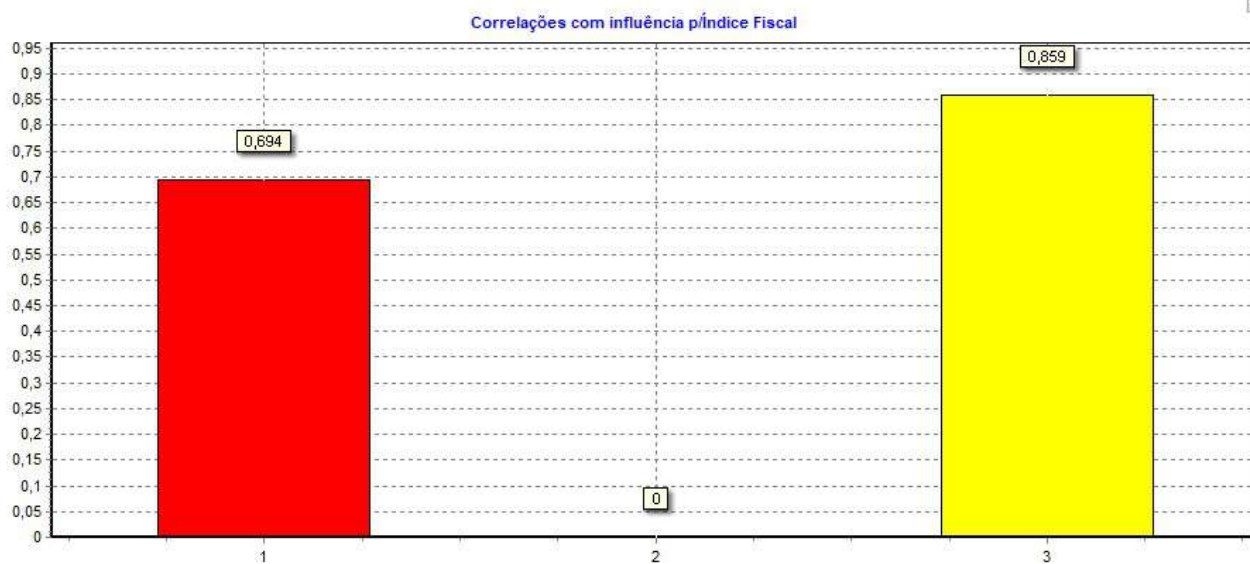
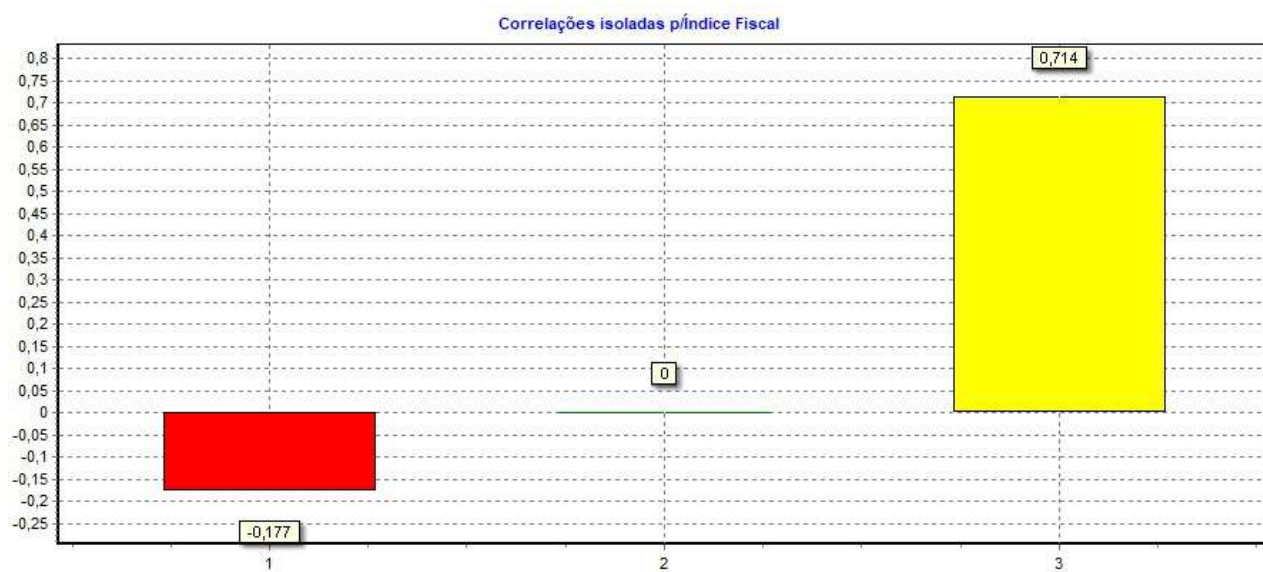
Chuan

Resultados – Regressão Linear

Resultados RL	Regressão Linear
▲ Dados e Variáveis Dados/Considerados 29 / 13 Variáveis/Consideradas 3 / 3 Graus de Liberdade 10 Grau Fundamentação ■ Grau II	▢ Valor Unitário Mínimo (4,27%) 36,73 Médio 38,37 Máximo (4,67%) 40,16
▲ Coeficientes Correlação 5 - 0.9348 / 0.9080 Determinação 5 - 0.8739 / 0.8246 R2 Ajustado 5 - 0.8486 / 0.7895	▢ Valor Total Mínimo 1.289,26 Médio 1.346,79 Máximo 1.409,70
▲ Testes de Hipóteses F Calculado 34,64 Significância Modelo 0.00%(0.00003) Grau Fundamentação ■ Grau III D Calculado Não auto-regressão 90% Durbin Watson Valor Unitário	▢ Intervalo Predição Mínimo 1.194,93 Máximo 1.542,86 Mínimo (11,28%) 34,04 Máximo (14,56%) 43,96
▲ Normalidade dos Resíduos -1 e +1 desvios padrões 69% [68%] -1,64 e +1,64 desvios p: 92% [90%] -1,96 e +1,96 desvios p: 100% [95%]	▢ Campo de Arbítrio RL Mínimo 32,61 RL Máximo 44,13
▲ Diversos Desvio Padrão 0.00226 Outliers do Modelo 0 (0.00%) Método de Cálculo Geral	▢ Parâmetros Nível de Confiança 80% Estimativa pela Moda
	▢ Coeficientes Correlação 5 - 0.9348018
Correlação	Correlação
	Regressã... Redes Ne... Envelopa...

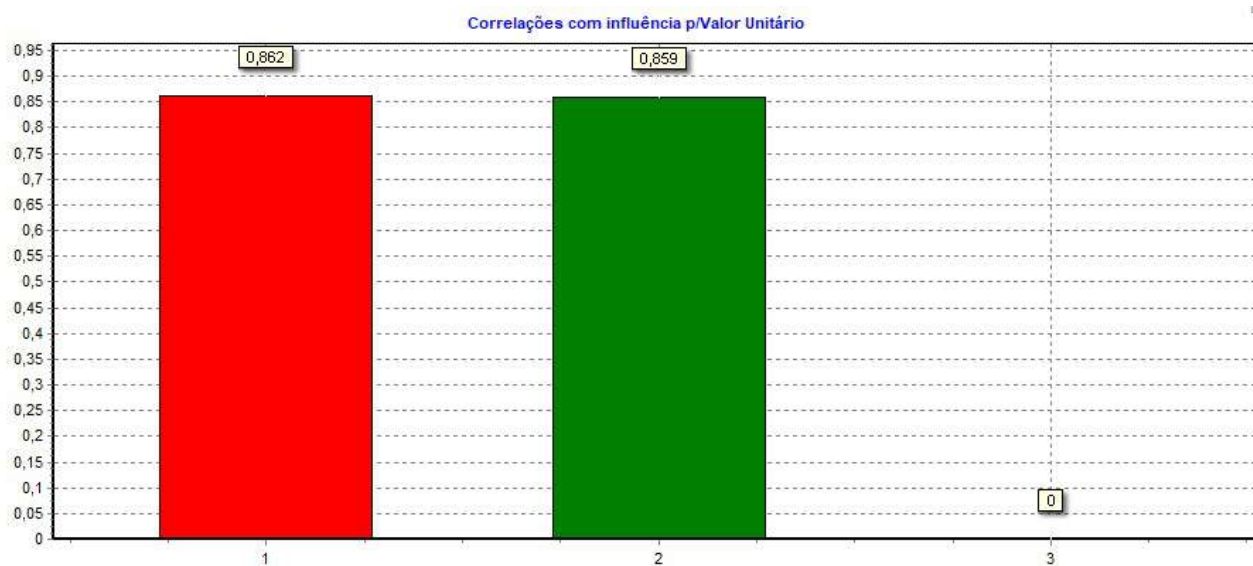
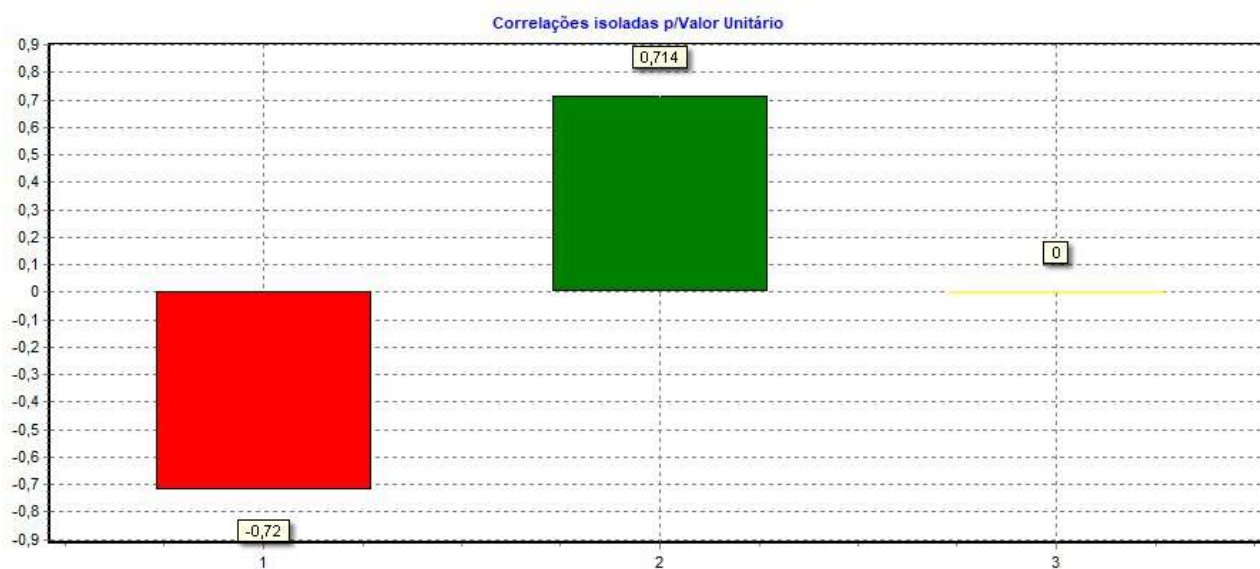
Gráficos de correlações das variáveis**Área total***Chaves*

Índice Fiscal



Chaves

Valor unitário



Chaves