

REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Produto P6: Masterplan – Visão de Futuro

Anexos E, F , G, H, I, J, K e L

2023

Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

Av. República do Chile, 100
CEP: 200031-917
Rio de Janeiro/RJ

20 de dezembro de 2023.

Prezados,

Nos termos do Contrato de Prestação de Serviços OCS Nº 275/2022 (SRM Nº 4400005208) celebrado entre o BNDES e o Consórcio Conexão Rio, liderado pela URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA, em 07 de novembro de 2022, apresentamos os Anexos E, F, G, H, I, J, K e L do Relatório do Masterplan – Produto P6, referente ao Projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da Cidade do Rio de Janeiro com foco nos ativos imobiliários públicos – Masterplan Rio.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA

Paulo Hiroshi Takito

ANEXO E

MULTIFAMILIAR CENTRO - AMOSTRA

DEZEMBRO 2023

| Seq. | Empreendimento | Bairro | V ap 2023 | Endereço | Incorporador |
|------|----------------------------|---------------------|-----------|-------------------------------------|----------------|
| 1 | BAÍA | Santo Cristo | 1.551,67 | Av. Rodrigues Alves | Cury |
| 2 | BAÍA | Santo Cristo | 1.551,67 | Av. Rodrigues Alves | Cury |
| 3 | Send | centro | 4.099,32 | Rua Senador Dantas, 80 | W Torre |
| 4 | Send | centro | 4.099,32 | Rua Senador Dantas, 80 | W Torre |
| 5 | Send | centro | 4.099,32 | Rua Senador Dantas, 80 | W Torre |
| 6 | Send | centro | 4.099,32 | Rua Senador Dantas, 80 | W Torre |
| 7 | Send | centro | 4.099,32 | Rua Senador Dantas, 80 | W Torre |
| 8 | Send | centro | 4.099,32 | Rua Senador Dantas, 80 | W Torre |
| 9 | Send | centro | 4.099,32 | Rua Senador Dantas, 80 | W Torre |
| 10 | Páteo Nazareth | Santo Cristo | 1.548,67 | Av. Prof. Pereira Reis, 54 | - |
| 11 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 12 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 13 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 14 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 15 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 16 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 17 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 18 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 19 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 20 | PORTO CARIOCA | FII Porto Maravilha | 1.548,67 | Rua Geógrafo Milton Santos PAL 48.1 | Emccamp Reside |
| 21 | Enredo (antigo Hotel Nice) | Centro | 1.871,14 | Rua Riachuelo, 201 | - |
| 22 | Enredo (antigo Hotel Nice) | Centro | 1.871,14 | Rua Riachuelo, 201 | - |
| 23 | Enredo (antigo Hotel Nice) | Centro | 1.871,14 | Rua Riachuelo, 201 | - |
| 24 | Enredo (antigo Hotel Nice) | Centro | 1.871,14 | Rua Riachuelo, 201 | - |
| 25 | Enredo (antigo Hotel Nice) | Centro | 1.871,14 | Rua Riachuelo, 201 | - |
| 26 | Enredo (antigo Hotel Nice) | Centro | 1.871,14 | Rua Riachuelo, 201 | - |
| 27 | Enredo (antigo Hotel Nice) | Centro | 1.871,14 | Rua Riachuelo, 201 | - |
| 28 | Enredo (antigo Hotel Nice) | Centro | 1.871,14 | Rua Riachuelo, 201 | - |
| 29 | Epicentro | Santo Cristo | 1.548,67 | Av. Prof. Pereira Reis, 42 | CURRY |
| 30 | Epicentro | Santo Cristo | 1.548,67 | Av. Prof. Pereira Reis, 42 | CURRY |
| 31 | Epicentro | Santo Cristo | 1.548,67 | Av. Prof. Pereira Reis, 42 | CURRY |
| 32 | Epicentro | Santo Cristo | 1.548,67 | Av. Prof. Pereira Reis, 42 | CURRY |
| 33 | Epicentro | Santo Cristo | 1.548,67 | Av. Prof. Pereira Reis, 42 | CURRY |
| 34 | Epicentro | Santo Cristo | 1.548,67 | Av. Prof. Pereira Reis, 42 | CURRY |
| 35 | Epicentro | Santo Cristo | 1.548,67 | Av. Prof. Pereira Reis, 42 | CURRY |
| 36 | Epicentro | Santo Cristo | 1.548,67 | Av. Prof. Pereira Reis, 42 | CURRY |

Fonte: MULTIFAMILIAR CENTRO Pesquisa 230821 / Resumo.

| Seq. | Empreendimento | Bairro | V ap 2023 | Endereço | Incorporador |
|------|---------------------------|---------------|-----------|-----------------------------|-----------------|
| 37 | Skylux | Centro | 3.423,02 | Rua Visconde de Inhaúma, 80 | Tegra |
| 38 | Skylux | Centro | 3.423,02 | Rua Visconde de Inhaúma, 80 | Tegra |
| 39 | Skylux | Centro | 3.423,02 | Rua Visconde de Inhaúma, 80 | Tegra |
| 40 | Skylux | Centro | 3.423,02 | Rua Visconde de Inhaúma, 80 | Tegra |
| 41 | Skylux | Centro | 3.423,02 | Rua Visconde de Inhaúma, 80 | Tegra |
| 42 | Skylux | Centro | 3.423,02 | Rua Visconde de Inhaúma, 80 | Tegra |
| 43 | Skylux | Centro | 3.423,02 | Rua Visconde de Inhaúma, 80 | Tegra |
| 44 | Rio Energy | Santo Cristo | 1.861,20 | Rua Equador | Cury |
| 45 | Rio Energy | Santo Cristo | 1.861,20 | Rua Equador | Cury |
| 46 | Rio Energy | Santo Cristo | 1.861,20 | Rua Equador | Cury |
| 47 | Urban São Cristóvão | São Cristóvão | 1.756,40 | R. Sá Freire, 121 | Cury |
| 48 | Urban São Cristóvão | São Cristóvão | 1.756,40 | R. Sá Freire, 121 | Cury |
| 49 | Urban São Cristóvão | São Cristóvão | 1.756,40 | R. Sá Freire, 121 | Cury |
| 50 | Urban São Cristóvão | São Cristóvão | 1.756,40 | R. Sá Freire, 121 | Cury |
| 51 | Zé Ketí e Ismael Silva | ESTACIO | 1.705,49 | Rua Frei Caneca, 461 - | Emccamp |
| 52 | Zé Ketí e Ismael Silva | ESTACIO | 1.705,49 | Rua Frei Caneca, 461 - | Emccamp |
| 53 | Zé Ketí e Ismael Silva | ESTACIO | 1.705,49 | Rua Frei Caneca, 461 - | Emccamp |
| 54 | Vargas 1140 | - | 4.099,32 | Av. Presidente Vargas 1140 | - |
| 55 | Vargas 1140 | - | 4.099,32 | Av. Presidente Vargas 1140 | - |
| 56 | Vargas 1140 | - | 4.099,32 | Av. Presidente Vargas 1140 | - |
| 57 | Vargas 1140 | - | 4.099,32 | Av. Presidente Vargas 1140 | - |
| 58 | HUB Coliving | - | 3.423,02 | Rua das Marrecas, 11 | - |
| 59 | HUB Coliving | - | 3.423,02 | Rua das Marrecas, 11 | - |
| 60 | Urban Boutique Apartments | - | 3.474,90 | Rua Ubaldino do Amaral, 15 | - |
| 61 | Urban Boutique Apartments | - | 3.474,90 | Rua Ubaldino do Amaral, 15 | - |
| 62 | Glória Del Art | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 426 | Valente Empreem |
| 63 | Glória Del Art | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 426 | Valente Empreem |
| 64 | Glória Del Art | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 426 | Valente Empreem |
| 65 | Glória Del Art | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 426 | Valente Empreem |
| 66 | Glória Residencial | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 632 | Opportunity |
| 67 | Glória Residencial | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 632 | Opportunity |
| 68 | Glória Residencial | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 632 | Opportunity |
| 69 | Glória Residencial | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 632 | Opportunity |
| 70 | Glória Residencial | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 632 | Opportunity |
| 71 | Glória Residencial | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 632 | Opportunity |
| 72 | Glória Residencial | Glória | 5.000,55 | Rua do Russel, 632 | Opportunity |

Fonte: MULTIFAMILIAR CENTRO Pesquisa 230821 / Resumo.

| Seq. | Empreendimento | Unidade | Preço | Preço Unitário | Área Privativa | Quartos | Vagas | Suites |
|------|----------------------------|----------------------|------------|----------------|----------------|---------|-------|--------|
| 1 | BAÍA | Apto Duplex | 416.000,00 | 8.320,00 | 50,00 | 2 | 1 | 1 |
| 2 | BAÍA | Apto | 304.000,00 | 8.685,71 | 35,00 | 1 | 1 | 1 |
| 3 | Send | - | 315.000,00 | 7.875,00 | 40,00 | 1 | - | - |
| 4 | Send | - | 349.000,00 | 9.971,43 | 35,00 | 1 | - | 1 |
| 5 | Send | - | 358.000,00 | 10.529,41 | 34,00 | 1 | - | 1 |
| 6 | Send | - | 290.000,00 | 9.666,67 | 30,00 | 1 | - | 1 |
| 7 | Send | - | 289.000,00 | 9.031,25 | 32,00 | 1 | - | 1 |
| 8 | Send | - | 603.700,00 | 10.408,62 | 58,00 | 1 | - | 1 |
| 9 | Send | - | 696.000,00 | 10.235,29 | 68,00 | 1 | - | 1 |
| 10 | Pátio Nazareth | Pátio Nazareth | 375.000,00 | 7.075,47 | 53,00 | 2 | 1 | 1 |
| 11 | PORTO CARIOCA | - | 399.000,00 | 7.673,08 | 52,00 | 2 | 1 | 1 |
| 12 | PORTO CARIOCA | - | 322.221,00 | 7.004,80 | 46,00 | 2 | 1 | 1 |
| 13 | PORTO CARIOCA | - | 299.900,00 | 6.519,57 | 46,00 | 2 | - | - |
| 14 | PORTO CARIOCA | - | 576.609,00 | 8.870,91 | 65,00 | 3 | 1 | 1 |
| 15 | PORTO CARIOCA | 104 / Bloco 1 | 527.900,00 | 8.164,24 | 64,66 | 3 | 1 | 1 |
| 16 | PORTO CARIOCA | 2208 / Bloco 1 | 548.329,00 | 8.480,19 | 64,66 | 3 | 1 | 1 |
| 17 | PORTO CARIOCA | 2304 / Bloco 1 | 586.709,00 | 9.073,76 | 64,66 | 3 | 1 | 1 |
| 18 | PORTO CARIOCA | 104 / Bloco 4A | 308.959,00 | 6.644,28 | 46,50 | 2 | 1 | - |
| 19 | PORTO CARIOCA | 2204 / Bloco 4A | 323.099,00 | 6.948,37 | 46,50 | 2 | 1 | - |
| 20 | PORTO CARIOCA | 2206 / Bloco 4A | 411.979,00 | 7.789,36 | 52,89 | 2 | 1 | 1 |
| 21 | Enredo (antigo Hotel Nice) | - | 288.000,00 | 11.520,00 | 25,00 | - | 1 | - |
| 22 | Enredo (antigo Hotel Nice) | - | 250.000,00 | 7.142,86 | 35,00 | 1 | - | - |
| 23 | Enredo (antigo Hotel Nice) | - | 253.000,00 | 10.120,00 | 25,00 | - | - | - |
| 24 | Enredo (antigo Hotel Nice) | - | 287.864,00 | 9.595,47 | 30,00 | 1 | 1 | - |
| 25 | Enredo (antigo Hotel Nice) | - | 287.000,00 | 9.896,55 | 29,00 | 1 | 1 | - |
| 26 | Enredo (antigo Hotel Nice) | 101,00 | 258.060,00 | 9.384,00 | 27,50 | 1 | - | - |
| 27 | Enredo (antigo Hotel Nice) | 1.201,00 | 454.230,00 | 13.231,28 | 34,33 | 1 | - | - |
| 28 | Enredo (antigo Hotel Nice) | - | 330.050,00 | 10.778,90 | 30,62 | 1 | - | - |
| 29 | Epicentro | - | 310.000,00 | 9.117,65 | 34,00 | 1 | - | - |
| 30 | Epicentro | - | 550.000,00 | 9.821,43 | 56,00 | 2 | 1 | 1 |
| 31 | Epicentro | - | 369.000,00 | 8.200,00 | 45,00 | 2 | - | - |
| 32 | Epicentro | - | 587.000,00 | 7.337,50 | 80,00 | 3 | 2 | 1 |
| 33 | Epicentro | Rua do Russel, 632 ? | 408.000,00 | 6.800,00 | 60,00 | 2 | 1 | 1 |
| 34 | Epicentro | 601,00 | 631.607,26 | 9.003,67 | 70,15 | 3 | 1 | 2 |
| 35 | Epicentro | 317,00 | 290.919,02 | 8.907,50 | 32,66 | - | - | - |
| 36 | Epicentro | 220,00 | 320.677,93 | 9.214,88 | 34,80 | 1 | - | - |

Fonte: MULTIFAMILIAR CENTRO Pesquisa 230821 / Resumo.

| Seq. | Empreendimento | Unidade | Preço | Preço Unitário | Área Privativa | Quartos | Vagas | Suites |
|------|---------------------------|----------|--------------|----------------|----------------|---------|-------|--------|
| 37 | Skylux | - | 490.000,00 | 15.312,50 | 32,00 | 1 | 1 | 1 |
| 38 | Skylux | - | 510.000,00 | 12.439,02 | 41,00 | 1 | - | - |
| 39 | Skylux | - | 641.700,00 | 12.340,38 | 52,00 | 1 | 1 | - |
| 40 | Skylux | - | 299.000,00 | 8.542,86 | 35,00 | 1 | 1 | 1 |
| 41 | Skylux | - | 536.400,00 | 15.776,47 | 34,00 | 1 | - | 1 |
| 42 | Skylux | 1.306,00 | 584.100,00 | 13.656,77 | 42,77 | 1 | 1 | - |
| 43 | Skylux | - | 605.100,00 | 9.815,09 | 61,65 | 1 | - | - |
| 44 | Rio Energy | 414,00 | 544.891,00 | 7.903,84 | 68,94 | 3 | 1 | 1 |
| 45 | Rio Energy | 513,00 | 635.874,66 | 8.365,67 | 76,01 | 3 | 1 | 1 |
| 46 | Rio Energy | 319,00 | 384.052,12 | 8.675,22 | 44,27 | 2 | - | - |
| 47 | Urban São Cristóvão | - | 270.000,00 | 6.428,57 | 42,00 | 2 | - | - |
| 48 | Urban São Cristóvão | - | 328.400,00 | 5.864,29 | 56,00 | 2 | 1 | - |
| 49 | Urban São Cristóvão | - | 325.000,00 | 7.222,22 | 45,00 | 2 | 1 | - |
| 50 | Urban São Cristóvão | - | 293.000,00 | 7.512,82 | 39,00 | 1 | 1 | - |
| 51 | Zé Ketí e Ismael Silva | - | 180.000,00 | 4.000,00 | 45,00 | 2 | 1 | - |
| 52 | Zé Ketí e Ismael Silva | - | 180.000,00 | 4.090,91 | 44,00 | 2 | 1 | - |
| 53 | Zé Ketí e Ismael Silva | - | 220.000,00 | 3.666,67 | 60,00 | 2 | 1 | - |
| 54 | Vargas 1140 | - | 279.489,00 | 7.553,76 | 37,00 | 1 | - | - |
| 55 | Vargas 1140 | - | 267.000,00 | 8.090,91 | 33,00 | 1 | - | - |
| 56 | Vargas 1140 | - | 267.000,00 | 6.675,00 | 40,00 | 1 | - | - |
| 57 | Vargas 1140 | - | 276.000,00 | 8.625,00 | 32,00 | 1 | - | - |
| 58 | HUB Coliving | - | 700.000,00 | 19.444,44 | 36,00 | 1 | - | - |
| 59 | HUB Coliving | - | 696.000,00 | 10.235,29 | 68,00 | 1 | - | - |
| 60 | Urban Boutique Apartments | - | 768.998,00 | 11.144,90 | 69,00 | 2 | 1 | 1 |
| 61 | Urban Boutique Apartments | - | 349.000,00 | 8.309,52 | 42,00 | 1 | - | - |
| 62 | Glória Del Art | - | 588.000,00 | 17.294,12 | 34,00 | 1 | 1 | - |
| 63 | Glória Del Art | - | 560.000,00 | 16.000,00 | 35,00 | 1 | - | - |
| 64 | Glória Del Art | - | 675.000,00 | 19.285,71 | 35,00 | 1 | - | - |
| 65 | Glória Del Art | - | 610.000,00 | 17.428,57 | 35,00 | 1 | - | - |
| 66 | Glória Residencial | - | 1.265.000,00 | 16.012,66 | 79,00 | 2 | 1 | 1 |
| 67 | Glória Residencial | - | 1.462.800,00 | 18.997,40 | 77,00 | 2 | 1 | 1 |
| 68 | Glória Residencial | - | 1.440.000,00 | 18.701,30 | 77,00 | 2 | 1 | 1 |
| 69 | Glória Residencial | - | 2.375.000,00 | 18.129,77 | 131,00 | 3 | 2 | 3 |
| 70 | Glória Residencial | - | 2.154.000,00 | 18.894,74 | 114,00 | 3 | 2 | 3 |
| 71 | Glória Residencial | - | 2.133.000,00 | 16.159,09 | 132,00 | 3 | 2 | 3 |
| 72 | Glória Residencial | - | 2.293.300,00 | 22.050,96 | 104,00 | 3 | 2 | 3 |

Fonte: MULTIFAMILIAR CENTRO Pesquisa 230821 / Resumo.

| Seq. | Empreendimento | 1=Realiz 2=Oferta | | Tipo empreendimento | | Data Elem. | |
|------|----------------------------|----------------------|---|----------------------|----------|------------|-----|
| | | | | 1=retrofit 2=novo | Vap 23 | | |
| 1 | BAÍA | | 2 | | 1.551,67 | jun-23 | 282 |
| 2 | BAÍA | | 2 | 2 | 1.551,67 | jun-23 | 282 |
| 3 | Send | | 2 | 1 | 4.099,32 | jun-23 | 282 |
| 4 | Send | | 2 | 1 | 4.099,32 | jun-23 | 282 |
| 5 | Send | | 2 | 1 | 4.099,32 | jun-23 | 282 |
| 6 | Send | | 2 | 1 | 4.099,32 | jun-23 | 282 |
| 7 | Send | | 2 | 1 | 4.099,32 | jun-23 | 282 |
| 8 | Send | | 2 | 1 | 4.099,32 | ago-23 | 284 |
| 9 | Send | | 2 | 1 | 4.099,32 | ago-23 | 284 |
| 10 | Páteo Nazareth | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 11 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 12 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 13 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 14 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 15 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jul-22 | 271 |
| 16 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jul-22 | 271 |
| 17 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jul-22 | 271 |
| 18 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jul-22 | 271 |
| 19 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jul-22 | 271 |
| 20 | PORTO CARIOCA | | 2 | 2 | 1.548,67 | jul-22 | 271 |
| 21 | Enredo (antigo Hotel Nice) | | 2 | 1 | 1.871,14 | jun-23 | 282 |
| 22 | Enredo (antigo Hotel Nice) | | 2 | 1 | 1.871,14 | jun-23 | 282 |
| 23 | Enredo (antigo Hotel Nice) | | 2 | 1 | 1.871,14 | jun-23 | 282 |
| 24 | Enredo (antigo Hotel Nice) | | 2 | 1 | 1.871,14 | jun-23 | 282 |
| 25 | Enredo (antigo Hotel Nice) | | 2 | 1 | 1.871,14 | jun-23 | 282 |
| 26 | Enredo (antigo Hotel Nice) | | 1 | 1 | 1.871,14 | mar-23 | 279 |
| 27 | Enredo (antigo Hotel Nice) | | 1 | 1 | 1.871,14 | mar-23 | 279 |
| 28 | Enredo (antigo Hotel Nice) | | 1 | 1 | 1.871,14 | mar-23 | 279 |
| 29 | Epicentro | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 30 | Epicentro | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 31 | Epicentro | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 32 | Epicentro | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 33 | Epicentro | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 34 | Epicentro | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 35 | Epicentro | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 36 | Epicentro | | 2 | 2 | 1.548,67 | jun-23 | 282 |
| 37 | Skylux | | 2 | 1 | 3.423,02 | jun-23 | 282 |
| 38 | Skylux | | 2 | 1 | 3.423,02 | jun-23 | 282 |
| 39 | Skylux | | 2 | 1 | 3.423,02 | jun-23 | 282 |
| 40 | Skylux | | 2 | 1 | 3.423,02 | jun-23 | 282 |
| 41 | Skylux | | 2 | 1 | 3.423,02 | jun-23 | 282 |
| 42 | Skylux | | 1 | 1 | 3.423,02 | mar-23 | 279 |
| 43 | Skylux | | 1 | 1 | 3.423,02 | mar-23 | 279 |

Fonte: MULTIFAMILIAR CENTRO Pesquisa 230821 / Resumo.

| Seq. Empreendimento | 1=Realiz 2=Oferta | Tipo empreendimento 1=retrofit 2=novo | Vap 23 | Data Elem. | | |
|---------------------|---------------------------|---|--------|------------|--------|-----|
| 44 | Rio Energy | 1 | 2 | 1.861,20 | jun-23 | 282 |
| 45 | Rio Energy | 1 | 2 | 1.861,20 | jun-23 | 282 |
| 46 | Rio Energy | 2 | 2 | 1.861,20 | jun-23 | 282 |
| 47 | Urban São Cristóvão | 2 | 2 | 1.756,40 | jul-23 | 283 |
| 48 | Urban São Cristóvão | 2 | 2 | 1.756,40 | jul-23 | 283 |
| 49 | Urban São Cristóvão | 2 | 2 | 1.756,40 | jul-23 | 283 |
| 50 | Urban São Cristóvão | 2 | 2 | 1.756,40 | jul-23 | 283 |
| 51 | Zé Ketí e Ismael Silva | 2 | 2 | 1.705,49 | jul-23 | 283 |
| 52 | Zé Ketí e Ismael Silva | 2 | 2 | 1.705,49 | jul-23 | 283 |
| 53 | Zé Ketí e Ismael Silva | 2 | 2 | 1.705,49 | jul-23 | 283 |
| 54 | Vargas 1140 | 2 | 1 | 4.099,32 | ago-23 | 284 |
| 55 | Vargas 1140 | 2 | 1 | 4.099,32 | ago-23 | 284 |
| 56 | Vargas 1140 | 2 | 1 | 4.099,32 | ago-23 | 284 |
| 57 | Vargas 1140 | 2 | 1 | 4.099,32 | ago-23 | 284 |
| 58 | HUB Coliving | 2 | 1 | 3.423,02 | ago-23 | 284 |
| 59 | HUB Coliving | 2 | 1 | 3.423,02 | ago-23 | 284 |
| 60 | Urban Boutique Apartments | 2 | 1 | 3.474,90 | ago-23 | 284 |
| 61 | Urban Boutique Apartments | 2 | 1 | 3.474,90 | ago-23 | 284 |
| 62 | Glória Del Art | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 63 | Glória Del Art | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 64 | Glória Del Art | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 65 | Glória Del Art | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 66 | Glória Residencial | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 67 | Glória Residencial | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 68 | Glória Residencial | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 69 | Glória Residencial | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 70 | Glória Residencial | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 71 | Glória Residencial | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |
| 72 | Glória Residencial | 2 | 1 | 5.000,55 | ago-23 | 284 |

Fonte: MULTIFAMILIAR CENTRO Pesquisa 230821 / Resumo.

| Seq. Empreendimento | 1=Retrofit 2=Novo | Fonte | Telefone |
|-------------------------------|----------------------|---|-------------------------------|
| 1 BAÍA | 2=novo | 2 Sonia Monteiro imoveis | 98203-3936 |
| 2 BAÍA | 2=novo | 2 Fernanda Soares David | 96976-0759 |
| 3 Send | 1=retrofit | 1 RL Negócios Imobiliários RJ | (21) 98172-3848 |
| 4 Send | 1=retrofit | 1 Grupo Citte Imob | (21) 99607-5558 |
| 5 Send | 1=retrofit | 1 Realiza Serviços Combinados de Es | (21) 99996-5250 |
| 6 Send | 1=retrofit | 1 Cláudia Varela - Consultora Imobiliár | (21) 96016-6618 |
| 7 Send | 1=retrofit | 1 RL Negócios Imobiliários RJ | (21) 98172-3848 |
| 8 Send | 1=retrofit | 1 Privilégio Investimentos Imobiliários | (21) 3507-2001(21) 99621-2001 |
| 9 Send | 1=retrofit | 1 | - |
| 10 Páteo Nazareth | 2=novo | 2 MARWILF EMPREENDIMENTOS IM | (21) 98172-3848 |
| 11 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 Renato S Ramos | (21) 98172-3848 |
| 12 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 Mallet Gestão Imobiliária | (21) 3827-4945(21) 99948-2727 |
| 13 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 Privilegio Lançamentos | (21) 2051-9003(21) 99621-2001 |
| 14 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 Privilegio Lançamentos | (21) 2051-9003(21) 99621-2001 |
| 15 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 Tabela de vendas | |
| 16 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 Tabela de vendas | |
| 17 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 Tabela de vendas | |
| 18 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 Tabela de vendas | |
| 19 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 Tabela de vendas | |
| 20 PORTO CARIOCA | 2=novo | 2 | - |
| 21 Enredo (antigo Hotel Nice) | 1=retrofit | 1 MANOEL DIAS CORREA | (21) 98172-3848 |
| 22 Enredo (antigo Hotel Nice) | 1=retrofit | 1 DANIEL BRITO | (21) 97233-0437 |
| 23 Enredo (antigo Hotel Nice) | 1=retrofit | 1 DSN Imóveis | (21) 96482-2665 |
| 24 Enredo (antigo Hotel Nice) | 1=retrofit | 1 DANIEL BRITO | (21) 97233-0437 |
| 25 Enredo (antigo Hotel Nice) | 1=retrofit | 1 MANOEL DIAS CORREA | (21) 99608-2549 |
| 26 Enredo (antigo Hotel Nice) | 1=retrofit | 1 TABELA | |
| 27 Enredo (antigo Hotel Nice) | 1=retrofit | 1 TABELA | |
| 28 Enredo (antigo Hotel Nice) | 1=retrofit | 1 TABELA | |
| 29 Epicentro | 2=novo | 2 EQUIPE CIRIACO 1 IMÓVEIS RJ | (21) 98172-3848 |
| 30 Epicentro | 2=novo | 2 Samara Abdala | (21) 97918-2156 |
| 31 Epicentro | 2=novo | 2 Samara Abdala | (21) 97918-2156 |
| 32 Epicentro | 2=novo | 2 Sarita- Imóveis | (21) 96468-3176 |
| 33 Epicentro | 2=novo | 2 Sarita- Imóveis | (21) 96468-3176 |
| 34 Epicentro | 2=novo | 2 Cury - Fabrício | (21) 98234-0976 |
| 35 Epicentro | 2=novo | 2 Cury - Fabrício | (21) 98234-0976 |
| 36 Epicentro | 2=novo | 2 Cury - Fabrício | (21) 98234-0976 |

Fonte: MULTIFAMILIAR CENTRO Pesquisa 230821 / Resumo.

| Seq. Empreendimento | 1=Retrofit 2=Novo | Fonte | Telefone |
|-------------------------------|----------------------|---|--------------------------------|
| 37 Skylux | 1=retrofit | 1 Grupo Citte Imob | (21) 98172-3848 |
| 38 Skylux | 1=retrofit | 1 RL Negócios Imobiliários RJ | (21) 98172-3848 |
| 39 Skylux | 1=retrofit | 1 EQUIPE CIRIACO 3 | (21) 98848-0599 |
| 40 Skylux | 1=retrofit | 1 TWP IMOBILIÁRIA | (21) 96956-4202 |
| 41 Skylux | 1=retrofit | 1 Cláudia Varela - Consultora Imobiliár | (21) 96016-6618 |
| 42 Skylux | 1=retrofit | 1 TABELA | |
| 43 Skylux | 1=retrofit | 1 TABELA | |
| 44 Rio Energy | 2=novo | 2 Cury - Fabrício | (21) 98172-3848 |
| 45 Rio Energy | 2=novo | 2 Cury - Fabrício | (21) 98234-0976 |
| 46 Rio Energy | 2=novo | 2 Cury - Fabrício | (21) 98234-0976 |
| 47 Urban São Cristóvão | 2=novo | 2 Izaias Miranda | (21) 97681-8385(21) 97105-2657 |
| 48 Urban São Cristóvão | 2=novo | 2 Izaias Miranda | (21) 97681-8385(21) 97105-2657 |
| 49 Urban São Cristóvão | 2=novo | 2 Izaias Miranda | (21) 97681-8385(21) 97105-2657 |
| 50 Urban São Cristóvão | 2=novo | 2 Izaias Miranda | (21) 97681-8385(21) 97105-2657 |
| 51 Zé Ketí e Ismael Silva | 2=novo | 2 HELIO INACIO PEREIRA | (21) 98613-7241 |
| 52 Zé Ketí e Ismael Silva | 2=novo | 2 QuintoAndar Vendas | QuintoAndar Vendas |
| 53 Zé Ketí e Ismael Silva | 2=novo | 2 ADILZA IMÓVEIS | (21) 2567-3335 (21) 99998-4007 |
| 54 Vargas 1140 | 1=retrofit | 1 EXP Brasil Consultoria | (11) 3848-2090 |
| 55 Vargas 1140 | 1=retrofit | 1 BRUNA CORRETORA DE IMÓVEIS | (21) 98804-3027 |
| 56 Vargas 1140 | 1=retrofit | 1 BRUNA CORRETORA DE IMÓVEIS | (21) 98804-3027 |
| 57 Vargas 1140 | 1=retrofit | 1 Oliveira Imóveis | (21) 99279-7844 |
| 58 HUB Coliving | 1=retrofit | 1 QuintoAndar Vendas | (11) 3230-4186 |
| 59 HUB Coliving | 1=retrofit | 1 RL Negócios Imobiliários RJ | (21) 98172-3848 |
| 60 Urban Boutique Apartaments | 1=retrofit | 1 Real Imóveis RJ. | (21) 97000-7223(21) 96625-3131 |
| 61 Urban Boutique Apartaments | 1=retrofit | 1 RL Negócios Imobiliários RJ | (21) 98172-3848 |
| 62 Glória Del Art | 1=retrofit | 1 Cotistas do Brasil Web | |
| 63 Glória Del Art | 1=retrofit | 1 Samara Abdala | (21) 97918-2156 |
| 64 Glória Del Art | 1=retrofit | 1 SANTOS IMÓVEIS | (21) 96440-2003 |
| 65 Glória Del Art | 1=retrofit | 1 Samara Abdala | (21) 97918-2156 |
| 66 Glória Residencial | 1=retrofit | 1 Valdson Santos Brito Filho | (21) 98027-9107(21) 96469-0460 |
| 67 Glória Residencial | 1=retrofit | 1 MaisVeloz -Centro | (21) 97613-0184 |
| 68 Glória Residencial | 1=retrofit | 1 Gastão da Silva Rebello Filho | (21) 98448-1493(21) 98886-1496 |
| 69 Glória Residencial | 1=retrofit | 1 Lugar Certo Imóveis | (21) 98103-9917 |
| 70 Glória Residencial | 1=retrofit | 1 MANOEL DIAS CORREA | (21) 99608-2549 |
| 71 Glória Residencial | 1=retrofit | 1 MARTINS | (21) 3437-4686(21) 96460-9721 |
| 72 Glória Residencial | 1=retrofit | 1 Família Bacellar Imobiliária | (21) 97042-3615(21) 99838-2622 |

Fonte: MULTIFAMILIAR CENTRO Pesquisa 230821 / Resumo.

ANEXO F

MULTIFAMILIAR CENTRO - MODELO

DEZEMBRO 2023

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

1. MODELO

- Centro - RJ.

2. DATA DE REFERÊNCIA

- Segunda-feira, 26 de junho de 2023.

3. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Tabela 1: Variáveis e dados do modelo

| VARIÁVEIS E DADOS DO MODELO | QUANTIDADE |
|--------------------------------|------------|
| Total de variáveis | 14 |
| Variáveis utilizadas no modelo | 4 |
| Total de dados | 72 |
| Dados utilizados no modelo | 58 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

4. ESTATÍSTICAS

Tabela 2: Estatísticas do modelo

| ESTATÍSTICAS DO MODELO | VALOR |
|------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação | 0.8404603 / 0.8593222 |
| Coefficiente de determinação | 0.7063734 |
| Fisher - Snedecor | 43.30 |
| Significância do modelo (%) | 0.01 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

5. NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Tabela 3: Distribuição dos resíduos

| DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS | CURVA NORMAL | MODELO |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$ | 68% | 72% |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90% | 89% |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95% | 98% |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

6. OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

Tabela 4: Outliers

| | |
|------------------------|-------|
| Quantidade de outliers | 1 |
| % de outliers | 1.72% |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

7. ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Tabela 5: Análise de Variância

| FONTE DE VARIAÇÃO | SOMA DOS QUADRADOS | GRAUS DE LIBERDADE | QUADRADO MÉDIO | F |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada | 4.579 | 3 | 1.526 | 43.302 |
| Não Explicada | 1.903 | 54 | 0.035 | |
| Total | 6.482 | 57 | | |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

8. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\ln(\text{Preço TOTAL}) = +9.504471651 + 2.483317128E-008 * V \text{ ap } 2023^2 + 0.1086424542 * \text{Vaga} + 0.8329476249 * \ln(\text{Area})$$

- Função estimativa (moda)

$$\text{Preço TOTAL} = +12954.86213 * e^{(+2.483317128E-008 * V \text{ ap } 2023^2)} * e^{(+0.1086424542 * \text{Vaga})} * e^{(+0.8329476249 * \ln(\text{Area}))}$$

- Função estimativa (mediana):

$$\text{Preço TOTAL} = +13419.60063 * e^{(+2.483317128E-008 * V \text{ ap } 2023^2)} * e^{(+0.1086424542 * \text{Vaga})} * e^{(+0.8329476249 * \ln(\text{Area}))}$$

- Função estimativa (média):

$$\text{Preço TOTAL} = +13658.18495 * e^{(+2.483317128E-008 * V \text{ ap } 2023^2)} * e^{(+0.1086424542 * \text{Vaga})} * e^{(+0.8329476249 * \ln(\text{Area}))}$$

9. TESTES DE HIPÓTESES

Tabela 6: Testes de hipóteses

| VARIÁVEIS | TRANSF. | T OBS. | SIG.(%) |
|-------------|----------|--------|---------|
| V ap 2023 | x^2 | 6.60 | 0.01 |
| Vaga | x | 1.95 | 5.66 |
| Area | $\ln(x)$ | 9.45 | 0.01 |
| Preço TOTAL | $\ln(y)$ | 28.60 | 0.01 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

10. CORRELAÇÕES PARCIAIS

Tabela 7: Correlações parciais

| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA V AP 2023 | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
|-------------------------------------|----------|------------|
| Vaga | -0.40 | 0.41 |
| Area | -0.26 | 0.59 |
| Preço TOTAL | 0.27 | 0.67 |
| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA VAGA | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
| Area | 0.39 | 0.01 |
| Preço TOTAL | 0.24 | 0.26 |
| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA AREA | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
| Preço TOTAL | 0.68 | 0.79 |

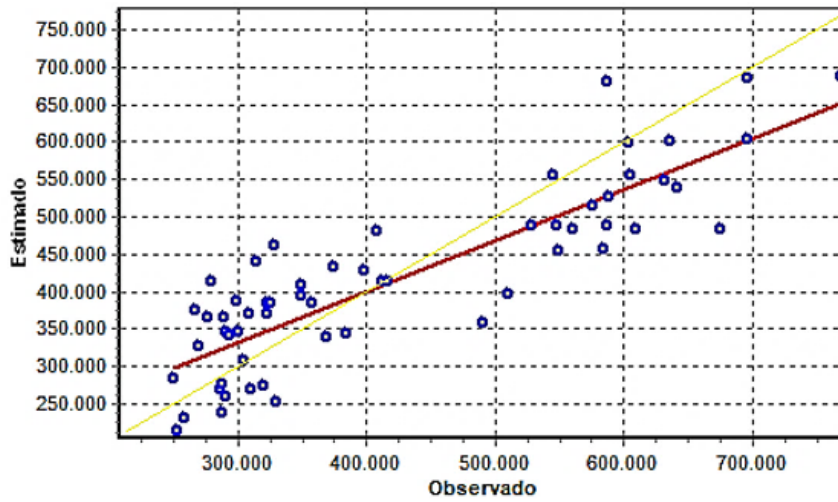
Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Tabela 8: Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

| ITEM | DESCRIÇÃO | GRAU | GRAU | GRAU | 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 | III |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | III |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | III |
| 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 se e simultaneamente, e em módulo | III |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | III |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | III |

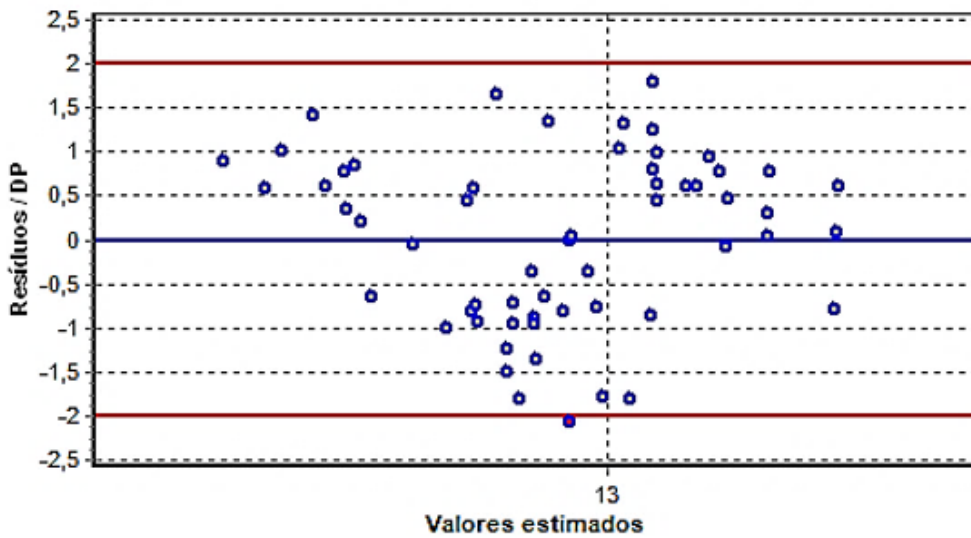
Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Gráfico 1: Aderência - Regressão Linear



Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Gráfico 2: Resíduos - Regressão Linear



Fonte: Consórcio Conexão Rio.

ANEXO G

MULTIFAMILIAR CENTRO - SIMULAÇÃO

DEZEMBRO 2023

| ENDEREÇO | COMPLEMENTO | V AP 2023 | SUITES | VAGA | AREA | SEQUENCIAL | DORMITÓRIOS | VR. MÉDIO | REDUÇÃO OFERTA/ REALIZAÇÃO (- 6%) |
|--|-------------|-----------|--------|------|--------|------------|-------------|------------|-----------------------------------|
| | | | | | | | | Moda | 0,06 |
| ACRE_21 | S0, 0V | 3.526,74 | - | - | 30,00 | 1,00 | - | 299.874,13 | 281.881,69 |
| ACRE_21 | S0, 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 30,00 | 2,00 | - | 334.288,80 | 314.231,47 |
| ACRE_21 | S1, 0V | 3.526,74 | - | - | 40,00 | 3,00 | 1,00 | 381.071,46 | 358.207,18 |
| ACRE_21 | S1, 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 40,00 | 4,00 | 1,00 | 424.804,64 | 399.316,36 |
| ACRE_21 | S2, 0V | 3.526,74 | - | - | 60,00 | 5,00 | 2,00 | 534.172,13 | 502.121,80 |
| ACRE_21 | S2, 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 60,00 | 6,00 | 2,00 | 595.475,70 | 559.747,16 |
| ACRE_21 | S3, 0V | 3.526,74 | - | - | 80,00 | 7,00 | 3,00 | 678.810,65 | 638.082,01 |
| ACRE_21 | S3, 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 80,00 | 8,00 | 3,00 | 756.713,48 | 711.310,67 |
| ACRE_21 | S3+ 0V | 3.526,74 | - | - | 100,00 | 9,00 | 3,00 | 817.465,84 | 768.417,89 |
| ACRE_21 | S3+ 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 100,00 | 10,00 | 3,00 | 911.281,25 | 856.604,37 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S0, 0V | 2.953,75 | - | - | 30,00 | 11,00 | - | 273.458,78 | 257.051,26 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S0, 1V | 2.953,75 | - | 1,00 | 30,00 | 12,00 | - | 304.841,92 | 286.551,41 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S1, 0V | 2.953,75 | - | - | 40,00 | 13,00 | 1,00 | 347.503,59 | 326.653,38 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S1, 1V | 2.953,75 | - | 1,00 | 40,00 | 14,00 | 1,00 | 387.384,39 | 364.141,33 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S2, 0V | 2.953,75 | - | - | 60,00 | 15,00 | 2,00 | 487.117,91 | 457.890,83 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S2, 1V | 2.953,75 | - | 1,00 | 60,00 | 16,00 | 2,00 | 543.021,36 | 510.440,08 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S3, 0V | 2.953,75 | - | - | 80,00 | 17,00 | 3,00 | 619.015,50 | 581.874,57 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S3, 1V | 2.953,75 | - | 1,00 | 80,00 | 18,00 | 3,00 | 690.056,00 | 648.652,64 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S3+ 0V | 2.953,75 | - | - | 100,00 | 19,00 | 3,00 | 745.456,81 | 700.729,40 |
| AFONSO_CAVALCANTI_ESTACIONAMENTO | S3+ 1V | 2.953,75 | - | 1,00 | 100,00 | 20,00 | 3,00 | 831.008,19 | 781.147,70 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S0, 0V | 3.734,22 | - | - | 30,00 | 21,00 | - | 311.305,30 | 292.626,98 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S0, 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 30,00 | 22,00 | - | 347.031,85 | 326.209,94 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S1, 0V | 3.734,22 | - | - | 40,00 | 23,00 | 1,00 | 395.597,86 | 371.861,99 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S1, 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 40,00 | 24,00 | 1,00 | 440.998,14 | 414.538,25 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S2, 0V | 3.734,22 | - | - | 60,00 | 25,00 | 2,00 | 554.534,71 | 521.262,63 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S2, 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 60,00 | 26,00 | 2,00 | 618.175,16 | 581.084,65 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S3, 0V | 3.734,22 | - | - | 80,00 | 27,00 | 3,00 | 704.686,84 | 662.405,62 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S3, 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 80,00 | 28,00 | 3,00 | 785.559,30 | 738.425,75 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S3+ 0V | 3.734,22 | - | - | 100,00 | 29,00 | 3,00 | 848.627,54 | 797.709,89 |
| ARCOS_TERRENO_GRADE_NA_LAVRADIO | S3+ 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 100,00 | 30,00 | 3,00 | 946.019,18 | 889.258,03 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S0, 0V | 3.734,22 | - | - | 30,00 | 31,00 | - | 311.305,30 | 292.626,98 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S0, 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 30,00 | 32,00 | - | 347.031,85 | 326.209,94 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S1, 0V | 3.734,22 | - | - | 40,00 | 33,00 | 1,00 | 395.597,86 | 371.861,99 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S1, 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 40,00 | 34,00 | 1,00 | 440.998,14 | 414.538,25 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S2, 0V | 3.734,22 | - | - | 60,00 | 35,00 | 2,00 | 554.534,71 | 521.262,63 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S2, 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 60,00 | 36,00 | 2,00 | 618.175,16 | 581.084,65 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S3, 0V | 3.734,22 | - | - | 80,00 | 37,00 | 3,00 | 704.686,84 | 662.405,62 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S3, 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 80,00 | 38,00 | 3,00 | 785.559,30 | 738.425,75 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S3+ 0V | 3.734,22 | - | - | 100,00 | 39,00 | 3,00 | 848.627,54 | 797.709,89 |
| ARCOS_VIZINHO_CIEP | S3+ 1V | 3.734,22 | - | 1,00 | 100,00 | 40,00 | 3,00 | 946.019,18 | 889.258,03 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S0, 0V | 3.889,83 | - | - | 30,00 | 41,00 | - | 320.613,27 | 301.376,48 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S0, 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 30,00 | 42,00 | - | 357.408,04 | 335.963,56 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S1, 0V | 3.889,83 | - | - | 40,00 | 43,00 | 1,00 | 407.426,17 | 382.980,60 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S1, 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 40,00 | 44,00 | 1,00 | 454.183,91 | 426.932,87 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S2, 0V | 3.889,83 | - | - | 60,00 | 45,00 | 2,00 | 571.115,20 | 536.848,29 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S2, 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 60,00 | 46,00 | 2,00 | 636.658,49 | 598.458,98 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S3, 0V | 3.889,83 | - | - | 80,00 | 47,00 | 3,00 | 725.756,85 | 682.211,44 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S3, 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 80,00 | 48,00 | 3,00 | 809.047,39 | 760.504,54 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S3+ 0V | 3.889,83 | - | - | 100,00 | 49,00 | 3,00 | 874.001,36 | 821.561,28 |
| ESQUINA_PARAGUAI_COM_EVARISTO_DA_VEIGA | S3+ 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 100,00 | 50,00 | 3,00 | 974.304,99 | 915.846,69 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

| ENDEREÇO | COMPLEMENTO | V AP 2023 | SUITES | VAGA | AREA | SEQUENCIAL | DORMITÓRIOS | VR. MÉDIO | REDUÇÃO |
|-------------------------------------|-------------|-----------|--------|------|--------|------------|-------------|--------------|------------------------------|
| | | | | | | | | | OFERTA/ REALIZAÇÃO (- 6%) |
| | | | | | | | | | 0,06 |
| | | | | | | | | Moda | |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S0, 0V | 2.262,09 | - | - | 30,00 | 51,00 | - | 250.025,54 | 235.024,00 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S0, 1V | 2.262,09 | - | 1,00 | 30,00 | 52,00 | - | 278.719,39 | 261.996,23 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S1, 0V | 2.262,09 | - | - | 40,00 | 53,00 | 1,00 | 317.725,30 | 298.661,78 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S1, 1V | 2.262,09 | - | 1,00 | 40,00 | 54,00 | 1,00 | 354.188,63 | 332.937,31 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S2, 0V | 2.262,09 | - | - | 60,00 | 55,00 | 2,00 | 445.375,77 | 418.653,23 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S2, 1V | 2.262,09 | - | 1,00 | 60,00 | 56,00 | 2,00 | 496.488,74 | 466.699,42 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S3, 0V | 2.262,09 | - | - | 80,00 | 57,00 | 3,00 | 565.970,78 | 532.012,54 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S3, 1V | 2.262,09 | - | 1,00 | 80,00 | 58,00 | 3,00 | 630.923,68 | 593.068,26 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S3+ 0V | 2.262,09 | - | - | 100,00 | 59,00 | 3,00 | 681.577,08 | 640.682,46 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | S3+ 1V | 2.262,09 | - | 1,00 | 100,00 | 60,00 | 3,00 | 759.797,39 | 714.209,54 |
| FONSECA_TELES_121 | S0, 0V | 2.210,70 | - | - | 30,00 | 61,00 | - | 248.602,44 | 233.686,29 |
| FONSECA_TELES_121 | S0, 1V | 2.210,70 | - | 1,00 | 30,00 | 62,00 | - | 277.132,97 | 260.505,00 |
| FONSECA_TELES_121 | S1, 0V | 2.210,70 | - | - | 40,00 | 63,00 | 1,00 | 315.916,86 | 296.961,85 |
| FONSECA_TELES_121 | S1, 1V | 2.210,70 | - | 1,00 | 40,00 | 64,00 | 1,00 | 352.172,65 | 331.042,29 |
| FONSECA_TELES_121 | S2, 0V | 2.210,70 | - | - | 60,00 | 65,00 | 2,00 | 442.840,78 | 416.270,33 |
| FONSECA_TELES_121 | S2, 1V | 2.210,70 | - | 1,00 | 60,00 | 66,00 | 2,00 | 493.662,82 | 464.043,06 |
| FONSECA_TELES_121 | S3, 0V | 2.210,70 | - | - | 80,00 | 67,00 | 3,00 | 562.749,39 | 528.984,42 |
| FONSECA_TELES_121 | S3, 1V | 2.210,70 | - | 1,00 | 80,00 | 68,00 | 3,00 | 627.332,59 | 589.692,63 |
| FONSECA_TELES_121 | S3+ 0V | 2.210,70 | - | - | 100,00 | 69,00 | 3,00 | 677.697,67 | 637.035,81 |
| FONSECA_TELES_121 | S3+ 1V | 2.210,70 | - | 1,00 | 100,00 | 70,00 | 3,00 | 755.472,77 | 710.144,40 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S0, 0V | 3.526,74 | - | - | 30,00 | 71,00 | - | 299.874,13 | 281.881,69 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S0, 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 30,00 | 72,00 | - | 334.288,80 | 314.231,47 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S1, 0V | 3.526,74 | - | - | 40,00 | 73,00 | 1,00 | 381.071,46 | 358.207,18 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S1, 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 40,00 | 74,00 | 1,00 | 424.804,64 | 399.316,36 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S2, 0V | 3.526,74 | - | - | 60,00 | 75,00 | 2,00 | 534.172,13 | 502.121,80 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S2, 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 60,00 | 76,00 | 2,00 | 595.475,70 | 559.747,16 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S3, 0V | 3.526,74 | - | - | 80,00 | 77,00 | 3,00 | 678.810,65 | 638.082,01 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S3, 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 80,00 | 78,00 | 3,00 | 756.713,48 | 711.310,67 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S3+ 0V | 3.526,74 | - | - | 100,00 | 79,00 | 3,00 | 817.465,84 | 768.417,89 |
| LAVRADIO_EM_FRENTE_AO_RIO_SCENARIUM | S3+ 1V | 3.526,74 | - | 1,00 | 100,00 | 80,00 | 3,00 | 911.281,25 | 856.604,37 |
| MAL_CAMARA_161 | S0, 0V | 4.448,83 | - | - | 30,00 | 81,00 | - | 359.959,23 | 338.361,68 |
| MAL_CAMARA_161 | S0, 1V | 4.448,83 | - | 1,00 | 30,00 | 82,00 | - | 401.269,48 | 377.193,31 |
| MAL_CAMARA_161 | S1, 0V | 4.448,83 | - | - | 40,00 | 83,00 | 1,00 | 457.425,89 | 429.980,33 |
| MAL_CAMARA_161 | S1, 1V | 4.448,83 | - | 1,00 | 40,00 | 84,00 | 1,00 | 509.921,77 | 479.326,47 |
| MAL_CAMARA_161 | S2, 0V | 4.448,83 | - | - | 60,00 | 85,00 | 2,00 | 641.202,98 | 602.730,80 |
| MAL_CAMARA_161 | S2, 1V | 4.448,83 | - | 1,00 | 60,00 | 86,00 | 2,00 | 714.789,81 | 671.902,42 |
| MAL_CAMARA_161 | S3, 0V | 4.448,83 | - | - | 80,00 | 87,00 | 3,00 | 814.822,40 | 765.933,05 |
| MAL_CAMARA_161 | S3, 1V | 4.448,83 | - | 1,00 | 80,00 | 88,00 | 3,00 | 908.334,43 | 853.834,36 |
| MAL_CAMARA_161 | S3+ 0V | 4.448,83 | - | - | 100,00 | 89,00 | 3,00 | 981.259,61 | 922.384,03 |
| MAL_CAMARA_161 | S3+ 1V | 4.448,83 | - | 1,00 | 100,00 | 90,00 | 3,00 | 1.093.872,59 | 1.028.240,24 |
| PASSOS_49 | S0, 0V | 3.889,83 | - | - | 30,00 | 91,00 | - | 320.613,27 | 301.376,48 |
| PASSOS_49 | S0, 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 30,00 | 92,00 | - | 357.408,04 | 335.963,56 |
| PASSOS_49 | S1, 0V | 3.889,83 | - | - | 40,00 | 93,00 | 1,00 | 407.426,17 | 382.980,60 |
| PASSOS_49 | S1, 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 40,00 | 94,00 | 1,00 | 454.183,91 | 426.932,87 |
| PASSOS_49 | S2, 0V | 3.889,83 | - | - | 60,00 | 95,00 | 2,00 | 571.115,20 | 536.848,29 |
| PASSOS_49 | S2, 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 60,00 | 96,00 | 2,00 | 636.658,49 | 598.458,98 |
| PASSOS_49 | S3, 0V | 3.889,83 | - | - | 80,00 | 97,00 | 3,00 | 725.756,85 | 682.211,44 |
| PASSOS_49 | S3, 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 80,00 | 98,00 | 3,00 | 809.047,39 | 760.504,54 |
| PASSOS_49 | S3+ 0V | 3.889,83 | - | - | 100,00 | 99,00 | 3,00 | 874.001,36 | 821.561,28 |
| PASSOS_49 | S3+ 1V | 3.889,83 | - | 1,00 | 100,00 | 100,00 | 3,00 | 974.304,99 | 915.846,69 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

| ENDEREÇO | COMPLEMENTO | V AP 2023 | SUITES | VAGA | AREA | SEQUENCIAL | DORMITÓRIOS | VR. MÉDIO | REDUÇÃO OFERTA/ REALIZAÇÃO (- 6%) |
|-------------------------------|-------------|-----------|--------|------|--------|------------|-------------|------------|-----------------------------------|
| | | | | | | | | Moda | 0,06 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S0, 0V | 3.319,29 | - | - | 30,00 | 101,00 | - | 289.482,41 | 272.113,47 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S0, 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 30,00 | 102,00 | - | 322.704,48 | 303.342,21 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S1, 0V | 3.319,29 | - | - | 40,00 | 103,00 | 1,00 | 367.865,96 | 345.794,00 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S1, 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 40,00 | 104,00 | 1,00 | 410.083,62 | 385.478,60 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S2, 0V | 3.319,29 | - | - | 60,00 | 105,00 | 2,00 | 515.661,14 | 484.721,47 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S2, 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 60,00 | 106,00 | 2,00 | 574.840,32 | 540.349,90 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S3, 0V | 3.319,29 | - | - | 80,00 | 107,00 | 3,00 | 655.287,41 | 615.970,17 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S3, 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 80,00 | 108,00 | 3,00 | 730.490,62 | 686.661,18 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S3+ 0V | 3.319,29 | - | - | 100,00 | 109,00 | 3,00 | 789.137,70 | 741.789,44 |
| PRACA_PROCOPIO_FERREIRA_86 | S3+ 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 100,00 | 110,00 | 3,00 | 879.702,06 | 826.919,94 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S0, 0V | 2.702,94 | - | - | 30,00 | 111,00 | - | 263.991,98 | 248.152,46 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S0, 1V | 2.702,94 | - | 1,00 | 30,00 | 112,00 | - | 294.288,68 | 276.631,36 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S1, 0V | 2.702,94 | - | - | 40,00 | 113,00 | 1,00 | 335.473,46 | 315.345,05 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S1, 1V | 2.702,94 | - | 1,00 | 40,00 | 114,00 | 1,00 | 373.973,63 | 351.535,21 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S2, 0V | 2.702,94 | - | - | 60,00 | 115,00 | 2,00 | 470.254,50 | 442.039,23 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S2, 1V | 2.702,94 | - | 1,00 | 60,00 | 116,00 | 2,00 | 524.222,65 | 492.769,29 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S3, 0V | 2.702,94 | - | - | 80,00 | 117,00 | 3,00 | 597.585,96 | 561.730,80 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S3, 1V | 2.702,94 | - | 1,00 | 80,00 | 118,00 | 3,00 | 666.167,13 | 626.197,10 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S3+ 0V | 2.702,94 | - | - | 100,00 | 119,00 | 3,00 | 719.650,03 | 676.471,03 |
| PRESIDENTE_VARGAS_3034 | S3+ 1V | 2.702,94 | - | 1,00 | 100,00 | 120,00 | 3,00 | 802.239,73 | 754.105,35 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S0, 0V | 3.319,29 | - | - | 30,00 | 121,00 | - | 289.482,41 | 272.113,47 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S0, 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 30,00 | 122,00 | - | 322.704,48 | 303.342,21 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S1, 0V | 3.319,29 | - | - | 40,00 | 123,00 | 1,00 | 367.865,96 | 345.794,00 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S1, 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 40,00 | 124,00 | 1,00 | 410.083,62 | 385.478,60 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S2, 0V | 3.319,29 | - | - | 60,00 | 125,00 | 2,00 | 515.661,14 | 484.721,47 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S2, 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 60,00 | 126,00 | 2,00 | 574.840,32 | 540.349,90 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S3, 0V | 3.319,29 | - | - | 80,00 | 127,00 | 3,00 | 655.287,41 | 615.970,17 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S3, 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 80,00 | 128,00 | 3,00 | 730.490,62 | 686.661,18 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S3+ 0V | 3.319,29 | - | - | 100,00 | 129,00 | 3,00 | 789.137,70 | 741.789,44 |
| PROFESSOR_CLEMENTINO_FRAGA_49 | S3+ 1V | 3.319,29 | - | 1,00 | 100,00 | 130,00 | 3,00 | 879.702,06 | 826.919,94 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S0, 0V | 1.871,14 | - | - | 30,00 | 131,00 | - | 240.191,25 | 225.779,77 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S0, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 30,00 | 132,00 | - | 267.756,49 | 251.691,10 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S1, 0V | 1.871,14 | - | - | 40,00 | 133,00 | 1,00 | 305.228,17 | 286.914,48 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S1, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 40,00 | 134,00 | 1,00 | 340.257,28 | 319.841,84 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S2, 0V | 1.871,14 | - | - | 60,00 | 135,00 | 2,00 | 427.857,75 | 402.186,28 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S2, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 60,00 | 136,00 | 2,00 | 476.960,29 | 448.342,67 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S3, 0V | 1.871,14 | - | - | 80,00 | 137,00 | 3,00 | 543.709,38 | 511.086,82 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S3, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 80,00 | 138,00 | 3,00 | 606.107,48 | 569.741,03 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S3+ 0V | 1.871,14 | - | - | 100,00 | 139,00 | 3,00 | 654.768,52 | 615.482,41 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | S3+ 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 100,00 | 140,00 | 3,00 | 729.912,18 | 686.117,45 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S0, 0V | 1.871,14 | - | - | 30,00 | 141,00 | - | 240.191,25 | 225.779,77 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S0, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 30,00 | 142,00 | - | 267.756,49 | 251.691,10 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S1, 0V | 1.871,14 | - | - | 40,00 | 143,00 | 1,00 | 305.228,17 | 286.914,48 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S1, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 40,00 | 144,00 | 1,00 | 340.257,28 | 319.841,84 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S2, 0V | 1.871,14 | - | - | 60,00 | 145,00 | 2,00 | 427.857,75 | 402.186,28 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S2, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 60,00 | 146,00 | 2,00 | 476.960,29 | 448.342,67 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S3, 0V | 1.871,14 | - | - | 80,00 | 147,00 | 3,00 | 543.709,38 | 511.086,82 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S3, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 80,00 | 148,00 | 3,00 | 606.107,48 | 569.741,03 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S3+ 0V | 1.871,14 | - | - | 100,00 | 149,00 | 3,00 | 654.768,52 | 615.482,41 |
| RODRIGUES_ALVES_827 | S3+ 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 100,00 | 150,00 | 3,00 | 729.912,18 | 686.117,45 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S0, 0V | 1.871,14 | - | - | 30,00 | 151,00 | - | 240.191,25 | 225.779,77 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S0, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 30,00 | 152,00 | - | 267.756,49 | 251.691,10 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S1, 0V | 1.871,14 | - | - | 40,00 | 153,00 | 1,00 | 305.228,17 | 286.914,48 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S1, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 40,00 | 154,00 | 1,00 | 340.257,28 | 319.841,84 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S2, 0V | 1.871,14 | - | - | 60,00 | 155,00 | 2,00 | 427.857,75 | 402.186,28 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S2, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 60,00 | 156,00 | 2,00 | 476.960,29 | 448.342,67 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S3, 0V | 1.871,14 | - | - | 80,00 | 157,00 | 3,00 | 543.709,38 | 511.086,82 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S3, 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 80,00 | 158,00 | 3,00 | 606.107,48 | 569.741,03 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S3+ 0V | 1.871,14 | - | - | 100,00 | 159,00 | 3,00 | 654.768,52 | 615.482,41 |
| RODRIGUES_ALVES_837 | S3+ 1V | 1.871,14 | - | 1,00 | 100,00 | 160,00 | 3,00 | 729.912,18 | 686.117,45 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

| ENDEREÇO | COMPLEMENTO | V AP 2023 | SUITES | VAGA | AREA | SEQUENCIAL | DORMITÓRIOS | VR. MÉDIO | REDUÇÃO OFERTA/ REALIZAÇÃO (- 6%) |
|---------------------------------------|-------------|-----------|--------|------|--------|------------|-------------|--------------|-----------------------------------|
| | | | | | | | | Moda | 0,06 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S0, 0V | 2.400,64 | - | - | 30,00 | 161,00 | - | 254.068,98 | 238.824,84 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S0, 1V | 2.400,64 | - | 1,00 | 30,00 | 162,00 | - | 283.226,88 | 266.233,27 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S1, 0V | 2.400,64 | - | - | 40,00 | 163,00 | 1,00 | 322.863,59 | 303.491,78 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S1, 1V | 2.400,64 | - | 1,00 | 40,00 | 164,00 | 1,00 | 359.916,61 | 338.321,61 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S2, 0V | 2.400,64 | - | - | 60,00 | 165,00 | 2,00 | 452.578,45 | 425.423,74 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S2, 1V | 2.400,64 | - | 1,00 | 60,00 | 166,00 | 2,00 | 504.518,03 | 474.246,94 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S3, 0V | 2.400,64 | - | - | 80,00 | 167,00 | 3,00 | 575.123,74 | 540.616,31 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S3, 1V | 2.400,64 | - | 1,00 | 80,00 | 168,00 | 3,00 | 641.127,07 | 602.659,44 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S3+ 0V | 2.400,64 | - | - | 100,00 | 169,00 | 3,00 | 692.599,63 | 651.043,66 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | S3+ 1V | 2.400,64 | - | 1,00 | 100,00 | 170,00 | 3,00 | 772.084,93 | 725.759,84 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S0, 0V | 4.099,32 | - | - | 30,00 | 171,00 | - | 334.219,38 | 314.166,22 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S0, 1V | 4.099,32 | - | 1,00 | 30,00 | 172,00 | - | 372.575,63 | 350.221,09 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S1, 0V | 4.099,32 | - | - | 40,00 | 173,00 | 1,00 | 424.716,42 | 399.233,44 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S1, 1V | 4.099,32 | - | 1,00 | 40,00 | 174,00 | 1,00 | 473.458,45 | 445.050,94 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S2, 0V | 4.099,32 | - | - | 60,00 | 175,00 | 2,00 | 595.352,04 | 559.630,92 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S2, 1V | 4.099,32 | - | 1,00 | 60,00 | 176,00 | 2,00 | 663.676,85 | 623.856,24 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S3, 0V | 4.099,32 | - | - | 80,00 | 177,00 | 3,00 | 756.556,34 | 711.162,96 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S3, 1V | 4.099,32 | - | 1,00 | 80,00 | 178,00 | 3,00 | 843.381,54 | 792.778,65 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S3+ 0V | 4.099,32 | - | - | 100,00 | 179,00 | 3,00 | 911.092,01 | 856.426,49 |
| TERRENO_CASA_MARECHAL_DEODORO | S3+ 1V | 4.099,32 | - | 1,00 | 100,00 | 180,00 | 3,00 | 1.015.652,30 | 954.713,16 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S0, 0V | 2.580,70 | - | - | 30,00 | 181,00 | - | 259.791,58 | 244.204,08 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S0, 1V | 2.580,70 | - | 1,00 | 30,00 | 182,00 | - | 289.606,22 | 272.229,85 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S1, 0V | 2.580,70 | - | - | 40,00 | 183,00 | 1,00 | 330.135,70 | 310.327,56 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S1, 1V | 2.580,70 | - | 1,00 | 40,00 | 184,00 | 1,00 | 368.023,29 | 345.941,90 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S2, 0V | 2.580,70 | - | - | 60,00 | 185,00 | 2,00 | 462.772,23 | 435.005,89 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S2, 1V | 2.580,70 | - | 1,00 | 60,00 | 186,00 | 2,00 | 515.881,68 | 484.928,78 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S3, 0V | 2.580,70 | - | - | 80,00 | 187,00 | 3,00 | 588.077,70 | 552.793,04 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S3, 1V | 2.580,70 | - | 1,00 | 80,00 | 188,00 | 3,00 | 655.567,67 | 616.233,61 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S3+ 0V | 2.580,70 | - | - | 100,00 | 189,00 | 3,00 | 708.199,60 | 665.707,62 |
| ULYSSES_GUIMARAES | S3+ 1V | 2.580,70 | - | 1,00 | 100,00 | 190,00 | 3,00 | 789.475,20 | 742.106,69 |
| VENEZUELA_194 | S0, 0V | 2.579,79 | - | - | 30,00 | 191,00 | - | 259.761,28 | 244.175,61 |
| VENEZUELA_194 | S0, 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 30,00 | 192,00 | - | 289.572,45 | 272.198,10 |
| VENEZUELA_194 | S1, 0V | 2.579,79 | - | - | 40,00 | 193,00 | 1,00 | 330.097,20 | 310.291,37 |
| VENEZUELA_194 | S1, 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 40,00 | 194,00 | 1,00 | 367.980,38 | 345.901,56 |
| VENEZUELA_194 | S2, 0V | 2.579,79 | - | - | 60,00 | 195,00 | 2,00 | 462.718,26 | 434.955,17 |
| VENEZUELA_194 | S2, 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 60,00 | 196,00 | 2,00 | 515.821,52 | 484.872,23 |
| VENEZUELA_194 | S3, 0V | 2.579,79 | - | - | 80,00 | 197,00 | 3,00 | 588.009,12 | 552.728,58 |
| VENEZUELA_194 | S3, 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 80,00 | 198,00 | 3,00 | 655.491,23 | 616.161,75 |
| VENEZUELA_194 | S3+ 0V | 2.579,79 | - | - | 100,00 | 199,00 | 3,00 | 708.117,01 | 665.629,99 |
| VENEZUELA_194 | S3+ 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 100,00 | 200,00 | 3,00 | 789.383,14 | 742.020,15 |
| VENEZUELA_232 | S0, 0V | 2.579,79 | - | - | 30,00 | 201,00 | - | 259.761,28 | 244.175,61 |
| VENEZUELA_232 | S0, 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 30,00 | 202,00 | - | 289.572,45 | 272.198,10 |
| VENEZUELA_232 | S1, 0V | 2.579,79 | - | - | 40,00 | 203,00 | 1,00 | 330.097,20 | 310.291,37 |
| VENEZUELA_232 | S1, 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 40,00 | 204,00 | 1,00 | 367.980,38 | 345.901,56 |
| VENEZUELA_232 | S2, 0V | 2.579,79 | - | - | 60,00 | 205,00 | 2,00 | 462.718,26 | 434.955,17 |
| VENEZUELA_232 | S2, 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 60,00 | 206,00 | 2,00 | 515.821,52 | 484.872,23 |
| VENEZUELA_232 | S3, 0V | 2.579,79 | - | - | 80,00 | 207,00 | 3,00 | 588.009,12 | 552.728,58 |
| VENEZUELA_232 | S3, 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 80,00 | 208,00 | 3,00 | 655.491,23 | 616.161,75 |
| VENEZUELA_232 | S3+ 0V | 2.579,79 | - | - | 100,00 | 209,00 | 3,00 | 708.117,01 | 665.629,99 |
| VENEZUELA_232 | S3+ 1V | 2.579,79 | - | 1,00 | 100,00 | 210,00 | 3,00 | 789.383,14 | 742.020,15 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S0, 0V | 3.423,02 | - | - | 30,00 | 211,00 | - | 294.554,00 | 276.880,76 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S0, 1V | 3.423,02 | - | 1,00 | 30,00 | 212,00 | - | 328.358,11 | 308.656,62 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S1, 0V | 3.423,02 | - | - | 40,00 | 213,00 | 1,00 | 374.310,80 | 351.852,15 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S1, 1V | 3.423,02 | - | 1,00 | 40,00 | 214,00 | 1,00 | 417.268,09 | 392.232,00 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S2, 0V | 3.423,02 | - | - | 60,00 | 215,00 | 2,00 | 524.695,27 | 493.213,55 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S2, 1V | 3.423,02 | - | 1,00 | 60,00 | 216,00 | 2,00 | 584.911,24 | 549.816,57 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S3, 0V | 3.423,02 | - | - | 80,00 | 217,00 | 3,00 | 666.767,73 | 626.761,67 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S3, 1V | 3.423,02 | - | 1,00 | 80,00 | 218,00 | 3,00 | 743.288,46 | 698.691,15 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S3+ 0V | 3.423,02 | - | - | 100,00 | 219,00 | 3,00 | 802.963,01 | 754.785,23 |
| VISCONDE_DE_INHAUMA_39 | S3+ 1V | 3.423,02 | - | 1,00 | 100,00 | 220,00 | 3,00 | 895.114,01 | 841.407,17 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

ANEXO H

COMERCIAL CENTRO - AMOSTRA

DEZEMBRO 2023

| Elem | Endereço | Bairro | V Sc 23 | V Lj 23 | Padrão | | Ano de Inauguração | Estado Conservação | Vagas | |
|------|--|--------------|----------|----------|----------------|---|--------------------|------------------------|-------|----|
| 1 | Avenida Churchill, 129 | Centro | 2.740,13 | 4.824,68 | Médio (3) | 3 | 1955 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 2 | Travessa do Ouvidor | Centro | 3.710,96 | 6.431,59 | Médio (3) | 3 | 1950 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 3 | Rua Do Ouvidor, 63 | Centro | 3.710,96 | 6.086,30 | Médio (3) | 3 | 1955 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 4 | Avenida Rio Branco, 257 | Centro | 4.175,98 | 6.893,28 | Baixo (2) | 2 | 1950 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 5 | Avenida Erasmo Braga, 255 Arariboia | Centro | 3.049,62 | 5.299,61 | Baixo (2) | 2 | 1950 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 6 | Avenida Marechal Câmara, 271 | Centro | 2.888,15 | 4.824,68 | Médio (3) | 3 | 1960 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 7 | Rua Anfilóbio de Carvalho, 29 | Centro | 2.740,13 | 4.556,62 | Médio (3) | 3 | 1970 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 8 | Rua dos Andradas, 96 | Centro | 2.255,58 | 3.760,57 | Baixo (2) | 2 | 1950 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 9 | Rua da Assembléia, 77 | Centro | 3.997,38 | 6.515,52 | Médio (3) | 3 | 1975 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 10 | R. da Alfândega, 101 Alfa Rio Prime Business | Centro | 3.710,96 | 6.181,09 | Alto (4) | 4 | 2017 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 11 | Rua da Assembléia 40 Villela Monteiro | Centro | 3.997,38 | 6.515,52 | Médio (3) | 3 | 1960 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 12 | Avenida Rio Branco 14 | Centro | 4.233,39 | 7.304,91 | Médio (3) | 3 | 1970 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 13 | Rua da Assembléia, 85 - Assembléia ONE | Centro | 3.997,38 | 6.515,52 | Muito Alto (5) | 5 | 2017 | Novo / recém reformado | 3 | 0 |
| 14 | R. da Ajuda, 35 Edifício Barão de Javary | Centro | 3.710,96 | 6.431,59 | Médio (3) | 3 | 1991 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 15 | Rua da Assembléia, 10 | Centro | 4.126,96 | 6.515,52 | Alto (4) | 4 | 1982 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 16 | Av. Rio Branco, 89 - Manhattan Tower | Centro | 4.550,76 | 7.560,82 | Muito Alto (5) | 5 | 1990 | Novo / recém reformado | 3 | 0 |
| 17 | Praça Pio X, 89 - Latitude | Centro | 3.887,64 | 6.431,59 | Muito Alto (5) | 5 | 2015 | Novo / recém reformado | 3 | 0 |
| 18 | Av. Mal. Floriano, 19 - Ed. Vital Brazil | Centro | 2.740,13 | 4.606,31 | Médio (3) | 3 | 1990 | Novo / recém reformado | 3 | 0 |
| 19 | São Bento Oito | Centro | 3.129,44 | 4.824,68 | Alto (4) | 4 | 1984 | Reparos localizados | 2 | 20 |
| 20 | Rua da Assembléia, 10 | Centro | 4.126,96 | 6.515,52 | Alto (4) | 4 | 1982 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 21 | Av. Chile, 230 Centro Empresarial Castelo Branco | Centro | 3.542,86 | 6.515,52 | Médio (3) | 3 | 1973 | Reparos localizados | 2 | 10 |
| 22 | Av. Alm. Barroso 52, 30º andar - Edf Linneo de Paula | Centro | 3.997,39 | 6.515,52 | Médio (3) | 3 | 1981 | Reparos localizados | 2 | 0 |
| 23 | Rua Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto (4) | 4 | 2016 | Reforma Geral | 1 | 37 |
| 24 | Rua Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto (4) | 4 | 2016 | Reforma Geral | 1 | 18 |
| 25 | Rua Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto (4) | 4 | 2016 | Novo / recém reformado | 3 | 10 |
| 26 | Rua Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto (4) | 4 | 2016 | Reforma Geral | 1 | 3 |
| 27 | Rua Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto (4) | 4 | 2016 | - | #N/D | 2 |
| 28 | Rua Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto (4) | 4 | 2016 | Novo / recém reformado | 3 | 9 |
| 30 | R. da Alfândega, 101 Alfa Rio Prime Business | Centro | 3.710,96 | 6.181,09 | Alto (4) | 4 | 2017 | Reparos localizados | 2 | 0 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

| Elem. | Área Priv. Ponderada (m²) | Preço Total CV | Preço Unitário CV | 1=Realizado 2=Ofertado CV | Data | Fonte | Telefone |
|-------|---------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|------------|--|--------------------------------|
| 1 | 90,00 | 310.474,00 | 3.449,71 | Ofertado 2 | out-23 286 | Marcos Rocha - Imóveis | (21) 98733-2322 |
| 2 | 110,00 | 160.000,00 | 1.454,55 | Ofertado 2 | out-23 286 | MONICA DO REGO MONTEIRO DE CASTRO | (21) 98119-9195(21) 98157-1029 |
| 3 | 100,00 | 280.000,00 | 2.800,00 | Ofertado 2 | out-23 286 | KM MACHADO MACIEL ASSESSORIA IMOBIL | (21) 99371-3707(21) 99905-8661 |
| 4 | 105,00 | 220.000,00 | 2.095,24 | Ofertado 2 | out-23 286 | JCastanho | (21) 2288-0220(21) 99478-4291 |
| 5 | 85,00 | 230.000,00 | 2.705,88 | Ofertado 2 | out-23 286 | Liderança Imobiliária LTDA - EPP | (21) 2215-0219(21) 98448-0219 |
| 6 | 86,00 | 300.000,00 | 3.488,37 | Ofertado 2 | out-23 286 | DELNIK IMOBILIARIA | (21) 3813-3838 |
| 7 | 80,00 | 270.000,00 | 3.375,00 | Ofertado 2 | out-23 286 | DILUANE IMÓVEIS | (21) 3449-6665(21) 3273-8333 |
| 8 | 107,00 | 115.000,00 | 1.074,77 | Ofertado 2 | out-23 286 | Soterio Imóveis | (21) 99586-1477 |
| 9 | 84,00 | 370.000,00 | 4.404,76 | Ofertado 2 | out-23 286 | Mais Veloz Imóveis Laranjeiras | (21) 2225-6287(21) 97613-0184 |
| 10 | 177,00 | 2.124.000,00 | 12.000,00 | Ofertado 2 | out-23 286 | Brasil Brokers Consultoria Imobiliária - Copacab | (21) 2112-0800(21) 98107-0245 |
| 11 | 145,00 | 2.000.000,00 | 13.793,10 | Ofertado 2 | out-23 286 | SERGIO CASTRO IMÓVEIS - MATRIZ/LOCAÇ | (21) 2272-4422 |
| 12 | 148,00 | 1.650.000,00 | 11.148,65 | Ofertado 2 | out-23 286 | SERGIO CASTRO IMÓVEIS - MATRIZ/VENDA | (21) 2272-4400(21) 99852-7726 |
| 13 | 90,00 | 1.614.300,00 | 17.936,67 | Ofertado 2 | out-23 286 | House Imoveis RJ | (21) 96464-8018 |
| 14 | 96,00 | 1.200.000,00 | 12.500,00 | Ofertado 2 | out-23 286 | SERGIO CASTRO IMÓVEIS - MATRIZ/VENDA | (21) 2272-4400(21) 99852-7726 |
| 15 | 145,00 | 1.590.000,00 | 10.965,52 | Ofertado 2 | out-23 286 | AMIM IMÓVEIS | (21) 3620-0101 |
| 16 | 194,00 | 2.550.000,00 | 13.144,33 | Ofertado 2 | out-23 286 | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 21 2529-5900 e 21 99513-5900 |
| 17 | 147,00 | 1.450.000,00 | 9.863,95 | Ofertado 2 | out-23 286 | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 21 2529-5900 e 21 99513-5900 |
| 18 | 128,50 | 555.000,00 | 4.319,07 | Ofertado 2 | out-23 286 | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 21 2529-5900 e 21 99513-5900 |
| 19 | 1.400,00 | 10.280.000,00 | 7.342,86 | Ofertado 2 | out-23 286 | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 55 21 2529-5900 21 99513-5900 |
| 20 | 463,35 | 1.169.619,00 | 2.524,27 | Ofertado 2 | out-23 286 | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 55 21 2529-5900 21 99513-5900 |
| 21 | 1.000,00 | 2.100.000,00 | 2.100,00 | Realizado 0 | out-23 286 | OFFICE Ignácio Robles | (21) 2529-5900 |
| 22 | 1.100,00 | 6.000.000,00 | 5.454,55 | Realizado 0 | fev-23 278 | OFFICE Ignácio Robles | (21) 2529-5900 |
| 23 | 2.024,00 | 12.881.000,00 | 6.364,13 | Ofertado 2 | out-23 286 | TRADICY TAUNAY IMOBILIÁRIA LTDA | |
| 24 | 1.000,00 | 10.120.000,00 | 10.120,00 | Ofertado 2 | out-23 286 | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | (21) 2529-5900 |
| 25 | 516,00 | 3.411.100,00 | 6.610,66 | Ofertado 2 | out-23 286 | Realtycorp Consultoria Imobiliária Ltda | |
| 26 | 98,00 | 489.000,00 | 4.989,80 | Ofertado 2 | out-23 286 | HOM3 IMOBILIÁRIA | |
| 27 | 56,00 | 480.000,00 | 8.571,43 | Ofertado 2 | out-23 286 | ARBO IMÓVEIS | |
| 28 | 492,00 | 3.036.000,00 | 6.170,73 | Ofertado 2 | out-23 286 | NOVA ÉPOCA IMÓVEIS | |
| 30 | 275,00 | 3.360.000,00 | 12.218,18 | Ofertado 2 | out-23 286 | Privilégio Barra BLUE | |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

ANEXO I

COMERCIAL CENTRO - MODELO

DEZEMBRO 2023

RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

1. MODELO

- Edificações Comerciais, Rio de Janeiro.

2. DATA DE REFERÊNCIA

- Segunda-feira, 07 de outubro de 2023.

3. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Tabela 1: Variáveis e dados do modelo

| VARIÁVEIS E DADOS DO MODELO | QUANT. |
|--------------------------------|--------|
| Total de variáveis | 14 |
| Variáveis utilizadas no modelo | 5 |
| Total de dados | 30 |
| Dados utilizados no modelo | 24 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

4. ESTATÍSTICAS

Tabela 2: Estatísticas do modelo

| ESTATÍSTICAS DO MODELO | VALOR |
|------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação | 0,9854168 / 0,9934010 |
| Coefficiente de determinação | 0,9710462 |
| Fisher - Snedecor | 159,30 |
| Significância do modelo (%) | 0,01 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

5. NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Tabela 3: Distribuição dos resíduos

| DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS | CURVA NORMAL | MODELO |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$ | 68% | 70% |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90% | 91% |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95% | 100% |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

6. OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

Tabela 4: Outliers

| | |
|------------------------|-------|
| Quantidade de outliers | 0 |
| % de outliers | 0,00% |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

7. ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Tabela 5: Análise de Variância

| FONTE DE VARIAÇÃO | SOMA DOS QUADRADOS | GRAUS DE LIBERDADE | QUADRADO MÉDIO | F |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------|
| Explicada | 17105382,048 | 4 | 4276345,512 | 159,304 |
| Não Explicada | 510033,279 | 19 | 26843,857 | |
| Total | 17615415,327 | 23 | | |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

8. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (MODA, MEDIANA E MÉDIA)

Preço Total CV% = +25757,8216 +30,70765866 * Vagas +625,9003967 * ln (Área Priv. Ponderada) +28,0367873 * V sc 23% -1312311,926 / Ano de inauguração%

9. TESTES DE HIPÓTESES

Tabela 6: Testes de hipóteses

| VARIÁVEIS | TRANSF. | T OBS. | SIG.(%) |
|----------------------|----------------|--------|---------|
| Vagas | x | 4,16 | 0,05 |
| Área Priv. Ponderada | ln(x) | 10,14 | 0,01 |
| V sc 23 | $x^{1/2}$ | 5,40 | 0,01 |
| Ano de inauguração | $1/x^{1/2}$ | -5,07 | 0,01 |
| Preço Total CV | $\gamma^{1/2}$ | 4,39 | 0,03 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

10. CORRELAÇÕES PARCIAIS

Tabela 7: Correlações parciais para vagas

| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA VAGAS | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
|---------------------------------|----------|------------|
| Área Priv. Ponderada | 0,78 | 0,42 |
| V sc 23 | -0,52 | 0,77 |
| Ano de inauguração | -0,35 | 0,55 |
| Preço Total CV | 0,78 | 0,69 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Tabela 8: Correlações parciais para área priv. ponderada

| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA ÁREA PRIV. PONDERADA | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
|---|-----------------|-------------------|
| V sc 23 | -0,28 | 0,65 |
| Ano de inauguração | -0,44 | 0,62 |
| Preço Total CV | 0,94 | 0,92 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Tabela 9: Correlações parciais para V SC 23

| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA V SC 23 | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
|--|-----------------|-------------------|
| Ano de inauguração | 0,24 | 0,65 |
| Preço Total CV | -0,15 | 0,78 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Tabela 10: Correlações parciais para ano de inauguração

| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA ANO DE INAUGURAÇÃO | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
|---|-----------------|-------------------|
| Preço Total CV | -0,57 | 0,76 |

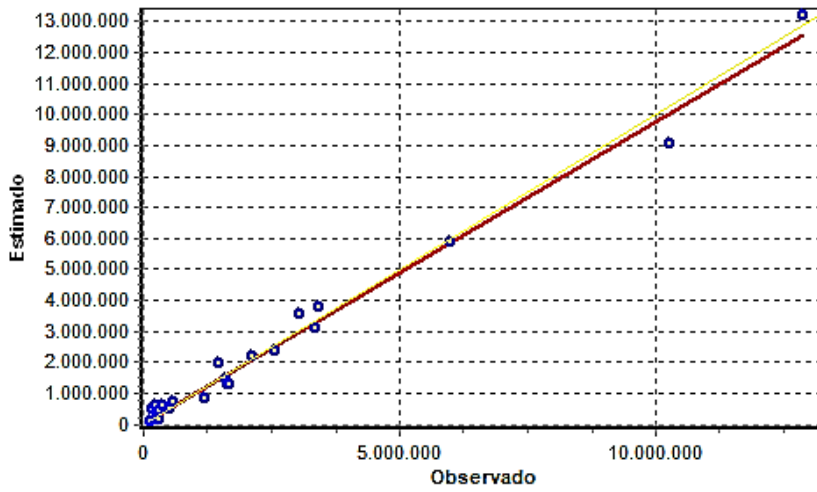
Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Tabela 11: Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

| ITEM | DESCRIÇÃO | GRAU | GRAU | GRAU | PONTOS OBTIDOS |
|------|--|---|---|---|----------------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | III |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | II |
| 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 | III |
| 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 | II |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | III |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | III |

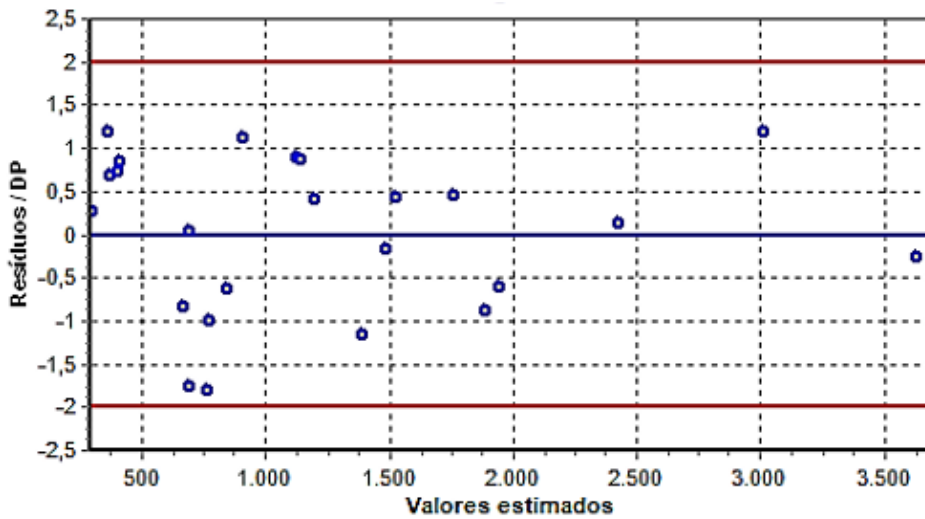
Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Gráfico 1: Aderência - Regressão Linear



Fonte: Consórcio Conexão Rio.

Gráfico 2: Resíduos - Regressão Linear



Fonte: Consórcio Conexão Rio.

ANEXO J

COMERCIAL CENTRO – SIMULAÇÃO

DEZEMBRO 2023

| ENDEREÇO | ÁREA TOTAL | V L J 23 | VAGAS | 1=REALIZ 2=OFERTA CV | ÁREA PRIV. PONDERADA | V SC 23 | ÁREATERREA % | DATA CV | EST. CONSERV. | PADRÃO | PREÇO TOTAL CV | PREÇO UNITÁRIO CV |
|---------------------------------------|------------|----------|-------|----------------------------|-------------------------|----------|-----------------|---------|------------------|--------|----------------|----------------------|
| BUENOS_AIRES_29 | 389,32 | 5.157,44 | 0 | 1 | 389,32 | 3.049,62 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 3.053.018,10 | 7.841,92 |
| ESTACAO_LEOPOLDINA | 500 | 1.888,15 | 0 | 1 | 500 | 1.074,99 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 2.618.712,69 | 5.237,43 |
| FONSECA_TELES_121 | 500 | 2.335,80 | 0 | 1 | 500 | 1.820,78 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 2.844.891,44 | 5.689,78 |
| HENRIQUE_VALADARES_AO_LADO_DO_INCA | 500 | 3.001,19 | 0 | 1 | 500 | 2.040,27 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 2.936.203,18 | 5.872,41 |
| MAL_CAMARA_161 | 500 | 4.824,69 | 0 | 1 | 500 | 2.888,17 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 3.407.558,68 | 6.815,12 |
| PASSOS_49 | 500 | 3.886,54 | 0 | 1 | 500 | 2.154,93 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 2.988.673,65 | 5.977,35 |
| RODRIGUES_ALVES_1 | 500 | 2.226,30 | 0 | 1 | 500 | 1.608,84 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 2.767.718,94 | 5.535,44 |
| RODRIGUES_ALVES_303 | 500 | 2.145,06 | 0 | 1 | 500 | 1.453,70 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 2.717.848,55 | 5.435,70 |
| RODRIGUES_ALVES_731 | 500 | 1.799,20 | 0 | 1 | 500 | 1.532,61 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 2.742.526,57 | 5.485,05 |
| RODRIGUES_ALVES_733 | 500 | 1.799,20 | 0 | 1 | 500 | 1.532,61 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 2.742.526,57 | 5.485,05 |
| SACADURA_CABRAL_290_MOINHO_FLUMINENSE | 500 | 2.045,87 | 0 | 1 | 500 | 1.453,70 | 2.017,00 | 286 | 1 | 3 | 2.717.848,55 | 5.435,70 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

ANEXO K

PESQUISA LOCAÇÃO COMERCIAL CENTRO

DEZEMBRO 2023

| Elem. | Endereço | Bairro | Vagas/m ² priv (x 100) | V Sc 23 | V Lj 23 | Padrão | Ano de Inauguração | Est. Conservação | Vagas | Área Priv. Ponderada (m ²) | | | |
|-------|--|--------------|--------------------------------------|----------|----------|--------|-----------------------|------------------|-------|---|---|----|----------|
| 3 | R. do Ouvidor, 63 | Centro | - | 3.710,96 | 6.086,30 | Médio | 3 | 1.955 | 2 | Reparos localizados | 2 | 0 | 100,00 |
| 8 | R. dos Andradas, 96 | Centro | - | 2.255,58 | 3.760,57 | Baixo | 2 | 1.950 | 2 | Reparos localizados | 2 | 0 | 107,00 |
| 16 | Av. Rio Branco, 89 - Manhattan Tower | Centro | - | 4.550,76 | 7.560,82 | Alto | 4 | 1.990 | 4 | Novo / recém reformado | 3 | 0 | 194,00 |
| 18 | Av. Mal. Floriano, 19 - Ed. Vital Brazil | Centro | - | 2.740,13 | 4.606,31 | Médio | 3 | 1.990 | 4 | Novo / recém reformado | 3 | 0 | 128,50 |
| 19 | R. São Bento Oito | Centro | 1,43 | 3.129,44 | 4.824,68 | Alto | 4 | 1.984 | 4 | Reparos localizados | 2 | 20 | 1.400,00 |
| 20 | R. da Assembléia, 10 | Centro | - | 4.126,96 | 6.515,52 | Alto | 4 | 1.982 | 4 | Reparos localizados | 2 | 0 | 463,35 |
| 23 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1,83 | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto | 4 | 2.016 | 6 | Reforma Geral | 1 | 37 | 2.024,00 |
| 24 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1,80 | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto | 4 | 2.016 | 6 | Reforma Geral | 1 | 18 | 1.000,00 |
| 25 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1,94 | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto | 4 | 2.016 | 6 | Novo / recém reformado | 3 | 10 | 516,00 |
| 29 | Av. Rio Branco, 12 - RB12 Centro | Centro | - | 4.233,39 | 7.304,91 | Alto | 4 | 2.015 | 6 | Reparos localizados | 2 | 0 | 148,00 |
| 31 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 3,20 | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto | 4 | 2.016 | 6 | Novo / recém reformado | 3 | 8 | 250,00 |
| 32 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1,84 | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto | 4 | 2.016 | 6 | Novo / recém reformado | 3 | 28 | 1.519,00 |
| 33 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂNTICO LESTE | Santo Cristo | 1,78 | 1.833,94 | 2.161,90 | Alto | 4 | 2.016 | 6 | Novo / recém reformado | 3 | 9 | 506,00 |
| 34 | Av. Presidente Vargas 309 Edifício Bancid | Centro | - | 3.217,16 | 5.467,97 | Médio | 3 | 1.950 | 2 | Reparos localizados | 2 | 0 | 484,00 |
| 35 | R. da Assembléia, 10 | Centro | - | 4.126,96 | 6.515,52 | Alto | 4 | 1.982 | 4 | Reparos localizados | 2 | 0 | 300,00 |
| 36 | Praça Quinze de Novembro, 20 Edifício da Bolsa d | Centro | 0,70 | 3.542,84 | 5.890,74 | Alto | 4 | 2.003 | 5 | Reparos localizados | 2 | 5 | 715,00 |
| 37 | Av. Presidente Vargas 844 Edifício Vargas II | Centro | - | 2.814,21 | 4.824,68 | Alto | 4 | 2.012 | 6 | Reparos localizados | 2 | 0 | 2.110,00 |
| 38 | Av. Rio Branco, 1 - RB1 | Centro | 0,40 | 4.411,26 | 7.304,91 | Alto | 4 | 1.990 | 4 | Reparos localizados | 2 | 8 | 2.000,00 |
| 39 | R. São Bento Oito | Centro | 1,25 | 3.129,44 | 4.824,68 | Alto | 4 | 1.984 | 4 | Reparos localizados | 2 | 10 | 800,00 |
| 40 | Av. Rio Branco, 1 - RB1 | Centro | 0,37 | 4.411,26 | 7.304,91 | Alto | 4 | 1.990 | 4 | Reparos localizados | 2 | 10 | 2.694,00 |
| 41 | Av. Rio Branco, 100 Edifício Moacyr Collita | Centro | - | 4.550,76 | 7.560,82 | Médio | 3 | 1.988 | 4 | Reparos localizados | 2 | 0 | 254,00 |
| 42 | Av. Presidente Vargas, 3131 TELEPORTO | Centro | 0,45 | 2.215,08 | 3.672,48 | Alto | 4 | 1.995 | 4 | Reparos localizados | 2 | 2 | 440,00 |
| 43 | Avenida Cidade Lima, 86 | Santo Cristo | 1,33 | 1.821,14 | 2.161,89 | Alto | 4 | 2.016 | 6 | Reparos localizados | 2 | 4 | 300,00 |
| 44 | Avenida Cidade Lima, 86 NOVOCAIS | Santo Cristo | 0,64 | 1.821,14 | 2.161,89 | Alto | 4 | 2.016 | 6 | Reparos localizados | 2 | 4 | 624,00 |
| 45 | Av. Oscar Niemeyer, 2000 - AQWA | Sto Cristo | 0,75 | 1.152,19 | 1.337,76 | Alto | 4 | 2.017 | 6 | Reparos localizados | 2 | 9 | 1.200,00 |
| 46 | Avenida Cidade Lima | Sto Cristo | 0,28 | 1.821,14 | 2.161,89 | Médio | 3 | 1.970 | 3 | Reparos localizados | 2 | 5 | 1.797,00 |
| 47 | R. Marquês de Sapucaí, 200 Eco Sapucaí (R. Pres | Sto Cristo | 0,08 | 1.156,35 | 1.944,99 | Médio | 3 | 2.015 | 6 | Reparos localizados | 2 | 5 | 6.250,00 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

| Elem | Preço Total | Preço Unitário Locação (R\$/m ²) | 1= Realizado | | Data | | Rentabilidade a.m. | Fonte | Telefone |
|------|-------------|--|------------------------|---|--------|-----|-----------------------|---|--------------------------------|
| | Locação | | 2= Ofertado Locação | | | | | | |
| 3 | 1.480,00 | 14,80 | Ofertado | 2 | out-23 | 286 | 0,53% | KM MACHADO MACIEL ASSESSORIA IM | (21) 99371-3707(21) 99905-8661 |
| 8 | 1.200,00 | 11,21 | Ofertado | 2 | out-23 | 286 | 1,04% | Soterio Imóveis | (21) 99586-1477 |
| 16 | 6.800,00 | 35,05 | Ofertado | 2 | out-23 | 286 | 0,27% | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 21 2529-5900 e 21 99513-5900 |
| 18 | 5.200,00 | 40,47 | Ofertado | 2 | out-23 | 286 | 0,94% | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 21 2529-5900 e 21 99513-5900 |
| 19 | 58.000,00 | 41,43 | Ofertado | 2 | out-23 | 286 | 0,56% | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 55 21 2529-5900 21 99513-5900 |
| 20 | 17.085,10 | 36,87 | Ofertado | 2 | out-23 | 286 | 1,46% | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 55 21 2529-5900 21 99513-5900 |
| 23 | 118.446,00 | 58,52 | Ofertado | 2 | out-23 | 286 | 0,92% | TRADICY TAUNAY IMOBILIÁRIA LTDA | - |
| 24 | 81.000,00 | 81,00 | - | - | out-23 | 286 | 0,80% | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | (21) 2529-5900 |
| 25 | 31.369,00 | 60,79 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,92% | Realtycorp Consultoria Imobiliária Ltda | - |
| 29 | 8.880,00 | 60,00 | - | - | nov-23 | 287 | 0,00% | Imóveis Local RJ | 21 4104.1909 |
| 31 | 11.250,00 | 45,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | (21) 2529-5900 |
| 32 | 121.520,00 | 80,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,76% | Federal Realty Consultoria | (21) 96903-2801 |
| 33 | 36.000,00 | 71,15 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | Denb-Rio Consultoria de Imóveis Ltda ME | (21) 2221-6060 |
| 34 | 15.000,00 | 30,99 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | RADENE IMOVEIS LTDA - ME | (21) 3738-1731 |
| 35 | 8.000,00 | 26,67 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 1,34% | GLOBAL INCORPORACAO E ADM DE IM | (21) 3970-6867 |
| 36 | 45.000,00 | 62,94 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | XEQUE MATE GESTÃO PATRIMONIAL | (21) 25073355 |
| 37 | 94.950,00 | 45,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | DISPLAY IMOVEIS LTDA | (11) 3284-5199 |
| 38 | 100.000,00 | 50,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | Denb-Rio Consultoria de Imóveis Ltda ME | (21) 2221-6060 |
| 39 | 30.000,00 | 37,50 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | BOLSA DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS D | (21) 2524-7200 |
| 40 | 134.700,00 | 50,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | Denb-Rio Consultoria de Imóveis Ltda ME | (21) 2221-6060 |
| 41 | 6.000,00 | 23,62 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | SERGIO CASTRO IMÓVEIS - MATRIZ/LO | (21) 2272-4400 |
| 42 | 28.608,00 | 65,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | Alex Coutinho | (21) 96417-9902 |
| 43 | 24.000,00 | 80,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | Federal Realty Consultoria | (21) 96903-2801 |
| 44 | 46.800,00 | 75,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | Federal Realty Consultoria | (21) 96903-2801 |
| 45 | 150.000,00 | 125,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | Federal Realty Consultoria | (21) 96903-2801 |
| 46 | 89.859,00 | 50,01 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | (21) 2529-5900 |
| 47 | 625.000,00 | 100,00 | Ofertado | 2 | nov-23 | 287 | 0,00% | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | (21) 2529-5900 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

ANEXO L

MODELOS DE REGRESSÃO - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS DA LOCAÇÃO COMERCIAL CENTRO

DEZEMBRO 2023

| Dado | Endereço | Complemento | Bairro | Informante | Telefone | * Ar Cond. C... | * V l/ 23 | * Vagas | * Faixa... |
|------|--|-------------|--------------|---|-----------------|-----------------|-----------|---------|------------|
| 1 | R. do Ouvidor, 63 | 3 | Centro | KM MACHADO MACIEL ASSESSORIA I... | (21) 99371-3... | 0,00 | 6.086,30 | 0,000 | 2 |
| 2 | R. dos Andradas, 96 | 8 | Centro | Soterio Imóveis | (21) 99586-1... | 0,00 | 3.760,57 | 0,000 | 2 |
| 3 | Av. Rio Branco, 89 - Manhattan T... | 16 | Centro | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 21 2529-590... | 1,00 | 7.560,82 | 0,000 | 4 |
| 4 | Av. Mal. Floriano, 19 - Ed. Vital B... | 18 | Centro | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 21 2529-590... | 1,00 | 4.606,31 | 0,000 | 4 |
| 5 | R. São Bento Oito | 19 | Centro | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 55 21 2529-5... | 1,00 | 4.824,68 | 20,000 | 4 |
| 6 | R. da Assembléia, 10 | 20 | Centro | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | 55 21 2529-5... | 1,00 | 6.515,52 | 0,000 | 4 |
| 7 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂN... | 23 | Santo Cristo | TRADICY TAUNAY IMOBILIÁRIA LTDA | 0 | 1,00 | 6.659,04 | 37,000 | 6 |
| 8 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂN... | 24 | Santo Cristo | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | (21) 2529-5900 | 1,00 | 6.659,04 | 18,000 | 6 |
| 9 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂN... | 25 | Santo Cristo | Realtycorp Consultoria Imobiliária Ltda | 0 | 1,00 | 6.659,04 | 10,000 | 6 |
| 10 | Av. Rio Branco, 12 - RB12 Centro | 29 | Centro | Imóveis Local RJ | 21 4104.1909 | 1,00 | 7.304,91 | 0,000 | 6 |
| 11 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂN... | 31 | Santo Cristo | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | (21) 2529-5900 | 1,00 | 6.659,04 | 8,000 | 6 |
| 12 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂN... | 32 | Santo Cristo | Federal Realty Consultoria | (21) 96903-2... | 1,00 | 6.659,04 | 28,000 | 6 |
| 13 | R. Equador, 43 - PORTO ATLÂN... | 33 | Santo Cristo | Denb-Rio Consultoria de Imóveis Ltda ME | (21) 2221-6060 | 1,00 | 6.659,04 | 9,000 | 6 |
| 14 | Av. Presidente Vargas 309 Edifíci... | 34 | Centro | RADENE IMOVEIS LTDA - ME | (21) 3738-1731 | 0,00 | 5.467,97 | 0,000 | 2 |
| 15 | R. da Assembléia, 10 | 35 | Centro | GLOBAL INCORPORACAO E ADM DE I... | (21) 3970-6867 | 1,00 | 6.515,52 | 0,000 | 4 |
| 16 | Praça Quinze de Novembro, 20 ... | 36 | Centro | XEQUE MATE GESTÃO PATRIMONIAL | (21) 25073355 | 1,00 | 5.890,74 | 5,000 | 5 |
| 17 | Av. Presidente Vargas 844 Edifíci... | 37 | Centro | DISPLAY IMOVEIS LTDA | (11) 3284-5199 | 1,00 | 4.824,68 | 0,000 | 6 |
| 18 | Av. Rio Branco, 1 - RB1 | 38 | Centro | Denb-Rio Consultoria de Imóveis Ltda ME | (21) 2221-6060 | 1,00 | 7.304,91 | 8,000 | 4 |
| 19 | R. São Bento Oito | 39 | Centro | BOLSA DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS ... | (21) 2524-7200 | 1,00 | 4.824,68 | 10,000 | 4 |
| 20 | Av. Rio Branco, 1 - RB1 | 40 | Centro | Denb-Rio Consultoria de Imóveis Ltda ME | (21) 2221-6060 | 1,00 | 7.304,91 | 10,000 | 4 |
| 21 | Av. Rio Branco, 100 Edifício Moa... | 41 | Centro | SERGIO CASTRO IMÓVEIS - MATRIZ/L... | (21) 2272-4400 | 1,00 | 7.560,82 | 0,000 | 4 |
| 22 | Av. Presidente Vargas, 3131 TEL... | 42 | Centro | Alex Coutinho | (21) 96417-9... | 1,00 | 3.672,48 | 2,000 | 4 |
| 23 | Avenida Cidade Lima, 86 | 43 | Santo Cristo | Federal Realty Consultoria | (21) 96903-2... | 1,00 | 2.161,89 | 4,000 | 6 |
| 24 | Avenida Cidade Lima, 86 NOVO... | 44 | Santo Cristo | Federal Realty Consultoria | (21) 96903-2... | 1,00 | 2.161,89 | 4,000 | 6 |
| 25 | Av. Rodrigues Alves - AQUA | 45 | Sto Cristo | Federal Realty Consultoria | (21) 96903-2... | 1,00 | 1.337,76 | 9,000 | 6 |
| 26 | Avenida Cidade Lima | 46 | Sto Cristo | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | (21) 2529-5900 | 1,00 | 2.161,89 | 5,000 | 3 |
| 27 | R. Marquês de Sapucaí, 200 Eco ... | 47 | Sto Cristo | OFFICE INTERNATIONAL REALTY | (21) 2529-5900 | 1,00 | 1.944,99 | 5,000 | 6 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

| 1=Realizado 2=Ofertado | Área Priv. | * V sc 23 | Ano de inauguração | * Data Locação | * Estado Conservação | Vagas/m ² (x 100) | * Padrão | * Preço Total | Preço Unitário |
|---------------------------|------------|-----------|-----------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------------|----------|------------------|-------------------|
| 2 | 100,00 | 3.710,96 | 1.955 | 286 | 2 | 0,0010 | 3 | 1.480,00 | 14,80 |
| 2 | 107,00 | 2.255,58 | 1.950 | 286 | 2 | 0,0010 | 2 | 1.200,00 | 11,21 |
| 2 | 194,00 | 4.550,76 | 1.990 | 286 | 3 | 0,0010 | 4 | 6.800,00 | 35,05 |
| 2 | 128,50 | 2.740,13 | 1.990 | 286 | 3 | 0,0010 | 3 | 5.200,00 | 40,47 |
| 2 | 1.400,00 | 3.129,44 | 1.984 | 286 | 2 | 1,4296 | 4 | 58.000,00 | 41,43 |
| 2 | 463,35 | 4.126,96 | 1.982 | 286 | 2 | 0,0010 | 4 | 17.085,10 | 36,87 |
| 2 | 2.024,00 | 5.755,91 | 2.016 | 286 | 1 | 1,8291 | 4 | 118.446,00 | 58,52 |
| 2 | 1.000,00 | 5.755,91 | 2.016 | 286 | 1 | 1,8010 | 4 | 81.000,00 | 81,00 |
| 2 | 516,00 | 5.755,91 | 2.016 | 287 | 3 | 1,9390 | 4 | 31.369,00 | 60,79 |
| 2 | 148,00 | 4.233,39 | 2.015 | 287 | 2 | 0,0010 | 4 | 8.880,00 | 60,00 |
| 0 | 250,00 | 5.755,91 | 2.016 | 287 | 3 | 3,2010 | 4 | 11.250,00 | 45,00 |
| 2 | 1.519,00 | 5.755,91 | 2.016 | 287 | 3 | 1,8443 | 4 | 121.520,00 | 80,00 |
| 0 | 506,00 | 5.755,91 | 2.016 | 287 | 3 | 1,7797 | 4 | 36.000,00 | 71,15 |
| 0 | 484,00 | 3.217,16 | 1.950 | 287 | 2 | 0,0010 | 3 | 15.000,00 | 30,99 |
| 2 | 300,00 | 4.126,96 | 1.982 | 287 | 2 | 0,0010 | 4 | 8.000,00 | 26,67 |
| 0 | 715,00 | 3.542,84 | 2.003 | 287 | 2 | 0,7003 | 4 | 45.000,00 | 62,94 |
| 0 | 2.110,00 | 2.814,21 | 2.012 | 287 | 2 | 0,0010 | 4 | 94.950,00 | 45,00 |
| 0 | 2.000,00 | 4.411,26 | 1.990 | 287 | 2 | 0,4010 | 4 | 100.000,00 | 50,00 |
| 2 | 800,00 | 3.129,44 | 1.984 | 287 | 2 | 1,2510 | 4 | 30.000,00 | 37,50 |
| 0 | 2.694,00 | 4.411,26 | 1.990 | 287 | 2 | 0,3722 | 4 | 134.700,00 | 50,00 |
| 0 | 254,00 | 4.550,76 | 1.988 | 287 | 2 | 0,0010 | 3 | 6.000,00 | 23,62 |
| 0 | 440,13 | 2.215,08 | 1.995 | 287 | 2 | 0,4554 | 4 | 28.608,00 | 65,00 |
| 0 | 300,00 | 1.821,14 | 2.016 | 287 | 2 | 1,3343 | 4 | 24.000,00 | 80,00 |
| 0 | 624,00 | 1.821,14 | 2.016 | 287 | 2 | 0,6420 | 4 | 46.800,00 | 75,00 |
| 0 | 1.200,00 | 1.152,19 | 2.017 | 287 | 2 | 0,7510 | 4 | 150.000,00 | 125,00 |
| 0 | 1.797,00 | 1.821,14 | 1.970 | 287 | 2 | 0,2792 | 3 | 89.859,00 | 50,01 |
| 0 | 6.250,00 | 1.156,35 | 2.015 | 287 | 2 | 0,0810 | 3 | 625.000,00 | 100,00 |

Fonte: Elaboração Consórcio Conexão Rio, 2023.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1. MODELO:

- Edificações Comerciais - Rio de Janeiro.

2. DATA DE REFERÊNCIA:

- Sexta-feira, 10 de novembro de 2023.

3. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Tabela 1: Variáveis e dados do modelo

| VARIÁVEIS E DADOS DO MODELO | QUANTIDADE |
|--------------------------------|------------|
| Total de variáveis | 14 |
| Variáveis utilizadas no modelo | 4 |
| Total de dados | 27 |
| Dados utilizados no modelo | 24 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

4. ESTATÍSTICA:

Tabela 2: Estatísticas do modelo

| ESTATÍSTICAS DO MODELO | VALOR |
|------------------------------|-----------------------|
| Coeficiente de correlação: | 0,9190324 / 0,8790240 |
| Coeficiente de determinação: | 0,8446206 |
| Fisher - Snedecor: | 36,24 |
| Significância do modelo (%): | 0,01 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

5. NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Tabela 3: Distribuição dos resíduos

| DISTRIBUIÇÃO DOS RESÍDUOS | CURVA NORMAL | MODELO |
|---|--------------|--------|
| Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$ | 68% | 58% |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90% | 95% |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95% | 100% |

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

6. OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

Tabela 4: Outliers

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

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

7. ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Tabela 5: Análise de Variância

| FONTE DE VARIAÇÃO | SOMA DOS QUADRADOS | GRAUS DE LIBERDADE | QUADRADO MÉDIO | F |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada | 4,840 | 3 | 1,613 | 36,239 |
| Não Explicada | 0,890 | 20 | 0,045 | |
| Total | 5,731 | 23 | | |

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

8. EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$$\ln(\text{Preço Unitário Loc}) = +17,10447354 - 5723,327309 / \text{Área Priv.}^2 - 52186570,72 / \text{Ano de inauguração}^2 - 1,805341326\text{E-}007 / (\text{Vagas/m}^2 \times 100) + 0,001^2$$

- Função estimativa (moda):

$$\text{Preço Unitário Loc} = +25647324,69 * e^{(-5723,327309 / \text{Área Priv.}^2)} * e^{(-52186570,72 / \text{Ano de inauguração}^2)} * e^{(-1,805341326\text{E-}007 / (\text{Vagas/m}^2 \times 100) + 0,001^2)}$$

- Função estimativa (mediana):

$$\text{Preço Unitário Loc} = +26815041,68 * e^{(-5723,327309 / \text{Área Priv.}^2)} * e^{(-52186570,72 / \text{Ano de inauguração}^2)} * e^{(-1,805341326\text{E-}007 / (\text{Vagas/m}^2 \times 100) + 0,001^2)}$$

- Função estimativa (média):

$$\text{Preço Unitário Loc} = +27418688,61 * e^{(-5723,327309 / \text{Área Priv.}^2)} * e^{(-52186570,72 / \text{Ano de inauguração}^2)} * e^{(-1,805341326\text{E-}007 / (\text{Vagas/m}^2 \times 100) + 0,001^2)}$$

9. TESTES DE HIPÓTESES

Tabela 6: Testes de hipóteses

| VARIÁVEIS | TRANSF. | T OBS. | SIG.(%) |
|--------------------------------------|---------|--------|---------|
| Área Priv. | $1/x^2$ | -2,83 | 1,04 |
| Ano de inauguração | $1/x^2$ | -5,59 | 0,01 |
| (Vagas/m ² x 100) + 0,001 | $1/x^2$ | -1,54 | 13,84 |
| Preço Unitário Loc | ln(y) | 7,35 | 0,01 |

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

10. CORRELAÇÕES PARCIAIS

Tabela 7: Correlações parciais

| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA ÁREA PRIV. | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
|--|----------|------------|
| Ano de inauguração | 0,48 | 0,28 |
| (Vagas/m ² x 100) + 0,001 | 0,60 | 0,21 |
| Preço Unitário Loc | -0,72 | 0,53 |
| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA ANO DE INAUGURAÇÃO | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
| (Vagas/m ² x 100) + 0,001 | 0,50 | 0,08 |
| Preço Unitário Loc | -0,84 | 0,78 |
| CORRELAÇÕES PARCIAIS PARA (VAGAS/M ² X 100) + 0,001 | ISOLADAS | INFLUÊNCIA |
| Preço Unitário Loc | -0,67 | 0,33 |

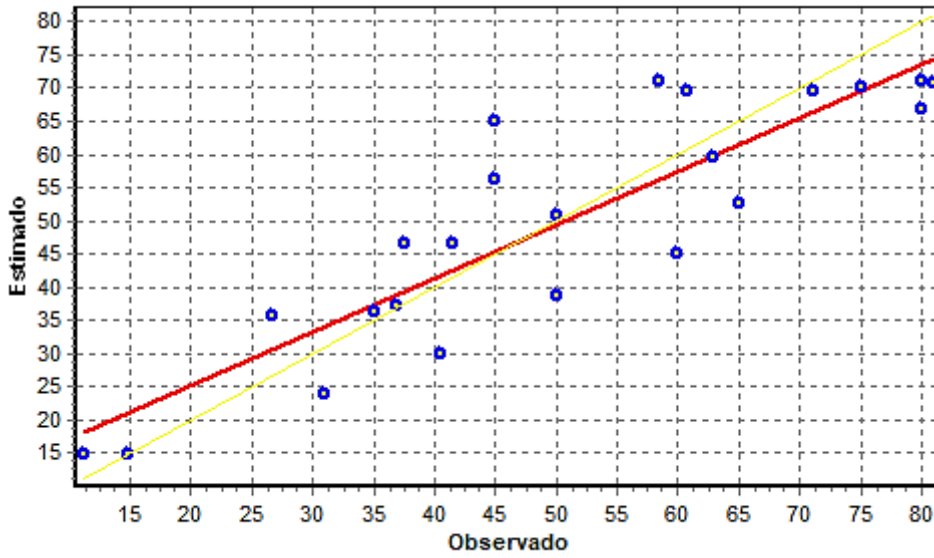
Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Tabela 8: Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Gráfico 1: Aderência - Regressão Linear



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Gráfico 2: Resíduos - Regressão Linear



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

11. DADOS PARA PROJEÇÃO DE VALORES - 1

- Área Priv. = 500,00.
- Ano de inauguração = 2.016.
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 2,0010$.

a) Endereço = ALMIRANTE MARIATH DOCAS

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = INCORPORAÇÃO.
- Telefone =

- Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- **Valor Unitário**

- Mínimo (7,97%) = 61,17.

- Médio = 66,47.

- Máximo (8,66%) = 72,22.

- **Valor Total**

- Mínimo = 30.585,32.

- Médio = 33.232,70.

- Máximo = 36.109,23.

12. DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES - 2

- Área Priv. = 500,00.
- Ano de inauguração = 2.016.
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 0,0010$.

a) Endereço = ARCOS ATRAS DO CIRCO VOADOR

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = INCORPORAÇÃO.
- Telefone =

- Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- **Valor Unitário**

- Mínimo (14,33%) = 47,53.

- Médio = 55,49.

- Máximo (16,73%) = 64,77.

– **Valor Total**

Mínimo = 23.767,43.

Médio = 27.743,46.

Máximo = 32.384,65.

13. DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES - 3

- Área Priv. = 500,00.
- Ano de inauguração = 2.016.
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 1,1200$.

a) Endereço = HENRIQUE VALADARES AO LADO DO INCA

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = INCORPORAÇÃO.
- Telefone =

• **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

– **Valor Unitário**

Mínimo (7,97%) = 61,17.

Médio = 66,47.

Máximo (8,66%) = 72,22.

– **Valor Total**

Mínimo = 30.585,32.

Médio = 33.232,70.

Máximo = 36.109,22.

14. DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES - 4

- Área Priv. = 500,00.
- Ano de inauguração = 2.016.
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 0,0010$.

a) Endereço = IMPRENSA 16 CAPANEMA

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = RETROFIT.
- Telefone =

- **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- **Valor Unitário**

Mínimo (14,33%) = 47,53.

Médio = 55,49.

Máximo (16,73%) = 64,77.

- **Valor Total**

Mínimo = 23.767,43.

Médio = 27.743,46.

Máximo = 32.384,65.

15. DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES -5

- Área Priv. = 500,00.
- Ano de inauguração = 2.016.
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 0,0010$.

a) **Endereço = MAL FLORIANO 212 ITAMARATY**

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = INCORPORAÇÃO.
- Telefone =

- **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- **Valor Unitário**

Mínimo (14,33%) = 47,53.

Médio = 55,49.

Máximo (16,73%) = 64,77.

- **Valor Total**

Mínimo = 23.767,43.

Médio = 27.743,46.

Máximo = 32.384,65.

- **Intervalo Predição**

Mínimo = 20.155,53.

Máximo = 38.188,03.

Mínimo (27,35%) = 40,31.

Máximo (37,65%) = 76,38.

16. DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES - 6

- Área Priv. = 500,00.
- Ano de inauguração = 2.016.
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 0,0010$.

a) Endereço = PRESIDENTE VARGAS 522

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = RETROFIT.
- Telefone =

- Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- **Valor Unitário**

- Mínimo (14,33%) = 47,53.

- Médio = 55,49.

- Máximo (16,73%) = 64,77.

- **Valor Total**

- Mínimo = 23.767,43.

- Médio = 27.743,46.

- Máximo = 32.384,65.

17. DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES - 7

- Área Priv. = 500,00.
- Ano de inauguração = 2.016.
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 0,0010$.

a) Endereço = PRESIDENTE VARGAS 2610

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = RETROFIT.
- Telefone =

- Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- **Valor Unitário**

- Mínimo (14,33%) = 47,53.

- Médio = 55,49.

- Máximo (16,73%) = 64,77.

– **Valor Total**

Mínimo = 23.767,43.

Médio = 27.743,46.

Máximo = 32.384,65.

– **Intervalo Predição**

Mínimo = 20.155,53.

Máximo = 38.188,03.

Mínimo (27,35%) = 40,31.

Máximo (37,65%) = 76,38.

18. DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES - 8

- Área Priv. = 500,00.
- Ano de inauguração = 2.016.
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 2,0010$.

a) **Endereço = PRESIDENTE VARGAS PROXIMO COMANDO E CONTROLE DA PREFEITURA**

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = INCORPORAÇÃO.
- Telefone =

• **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

– **Valor Unitário**

Mínimo (7,97%) = 61,17.

Médio = 66,47.

Máximo (8,66%) = 72,22.

– **Valor Total**

Mínimo = 30.585,32.

Médio = 33.232,70.

Máximo = 36.109,23.

– **Intervalo Predição**

Mínimo = 24.825,88.

Máximo = 44.486,33.

Mínimo (25,30%) = 49,65.

Máximo (33,86%) = 88,97.

19. DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES - 9

- Área Priv. = 500,00.
- Ano de inauguração = 2.016.
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 2,0010$.

a) Endereço = PRESIDENTE VARGAS PROXIMO SAMBÓDROMO

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = INCORPORAÇÃO.
- Telefone =

• Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário

Mínimo (7,97%) = 61,17.

Médio = 66,47.

Máximo (8,66%) = 72,22.

- Valor Total

Mínimo = 30.585,32.

Médio = 33.232,70.

Máximo = 36.109,23.

- Intervalo Predição

Mínimo = 24.825,88.

Máximo = 44.486,33.

Mínimo (25,30%) = 49,65.

Máximo (33,86%) = 88,97.

- Campo de Arbitrio

RL Mínimo = 56,50.

20. DADOS PARA A PROJEÇÃO DE VALORES - 10

- Área Priv. = 500,00
- Ano de inauguração = 2.016
- $(\text{Vagas}/\text{m}^2 \times 100) + 0,001 = 1,0720$

b) Endereço = SENADOR DANTAS 105 SEDAN

- Complemento =
- Bairro =
- Informante = RETROFIT.
- Telefone =

- Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- **Valor Unitário**

- Mínimo (7,97%) = 61,17.

- Médio = 66,47.

- Máximo (8,66%) = 72,22.

- **Valor Total**

- Mínimo = 30.585,32.

- Médio = 33.232,70.

- Máximo = 36.109,22.

- **Intervalo Predição**

- Mínimo = 24.825,88.

- Máximo = 44.486,32.

- Mínimo (25,30%) = 49,65.

- Máximo (33,86%) = 88,97.