



Laudo de Avaliação n.º **23/2017**

206
 ...COS Câmara T
 Assessor Técnico
 ...cretaria de Urban
 Intr. 0233308-4

Origem
 PROCESSO nº 310/000355/2016

Requerente
 Autarquia Gestora da Previdência Social Municipal – Niterói Prev

Proprietário
 Autarquia Gestora da Previdência Social Municipal – Niterói Prev

Finalidade
 Avaliação para Venda Locação Investidura Pag. Laudêmio Permuta Fins judiciais outras

Logradouro

RUA ALMIRANTE ARI PARREIRAS					
Número	Apto	Casa	Bairro	Zona	Insc. na PMN
21			Icaraí		
Lote	Quadra	Loteamento		Inscr. Reg. Imóv.	

Fatores de influência na avaliação

Serviços Públicos
 Água Esgoto Luz Força Telefone Transporte Coletivo Iluminação Pública

Logradouro
 Público Particular Meio-fio Pavimentação Passeios Arborização Não Urbanizado

Utilização Acesso

Compatível com a zona. Incompatível com a zona. Fácil Difícil Regular OBS.:

Dimensões do terreno

Frente	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras	Fração Ideal
16,13 m	13,70 m	10,25 m	17,30 m		
Área Total	Área a desapropriar	Observações			
186,50 m ²					

Forma Topografia OBS.: Em relação ao logradouro.

Confrontações

Frente	Rua Almirante Ari Parreiras	Lado direito	Nº 15
Fundos	Nº 38 da Rua Comendador Queiroz	Lado esquerdo	Nº 25

Dimensões da área a desapropriar ou investir

Frente	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras
m	m	m	m	
Área a desapropriar	Área de investidura			
m ²	m ²			

Forma Topografia OBS.:

Frente	<input type="text"/>	Lado direito	<input type="text"/>
Fundos	<input type="text"/>	Lado esquerdo	<input type="text"/>

310/0003553/2016



Laudo de Avaliação n.º **23/2017**

Camara
Assessor Técnico
Secretaria de Urb
023330

EDIFICAÇÃO TERRENO

Dimensões da área a remanescente

Frente	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras
Área a desapropriar		Área de remanesc.		Observações

Forma Topografia OBS.:

Confrontações

Frente	Lado direito
Fundos	Lado esquerdo

Finalidade imóvel	N.º Pav.	Idade Aparente	Utiliz. da unidade	N.º Elevadores	ATC	Área a desapropriar
Serviço.	01	30 anos.	Serviço.	-	64,75 m ²	

Compartimentos

Imóvel construído em estrutura de madeira, bem conservado para idade de construção.

Continuação

Projeto Tipo Residencial Unifamiliar (R1-B) (R\$1471,62/m²), CUB setembro de 2017.

Padrão de acabamento

Baixo.

Estado da construção

Estado de Conservação: 40% de idade de vida, estado regular (0,701)

FOTO DO IMÓVEL





Laudo de Avaliação n.º **23/2017**

Camara Tor
Assessor Técnico de
Secretaria de Urbanis
0233308-6

Metodologia de Cálculo e Pesquisa de Mercado

1.1. Desenvolvimento do Método.

A avaliação se dará pelo consagrado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, indicada pela Norma 14.853, Partes 1 e 2, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e será baseada na pesquisa de mercado de lojas situadas na região de Icaraí, ou seja, na mesma região geo-sócio-econômica do imóvel objeto desta avaliação. O Laudo atingiu Nível de Fundamentação I.

1.2. Pesquisa de Mercado.

- ELEMENTO 1 – End.: Rua Fagundes Varela, Icaraí, Niterói - RJ.
 Oferta: R\$ 1.100.000,00
 Área: 96,00 m²
 Localização: Via Coletora (0,80)
 Padrão Construtivo: R\$ 1.471,62/m² (R1-B)
 Conservação: 40% de idade de vida, entre regular e reparos simples (0,662)
 Informação: Lopes Self – CÓD: CD55039 Tel.: (21) 3505-0500

- ELEMENTO 2 – End.: Rua General Silvestre Rocha, 202, Icaraí, Niterói – RJ.
 Oferta: R\$ 1.400.000,00
 Área: 113,00 m²
 Localização: Via Local (0,80)
 Padrão Construtivo: R\$ 1.754,34/m² (R1-N)
 Conservação: 30% de idade de vida, estado regular (0,785)
 Informação: Lopes Self – CÓD: CD57665 Tel.: (21) 3505-0500.

- ELEMENTO 3 – End.: Rua Dom Bosco, Icaraí, Niterói - RJ.
 Oferta: R\$ 850.000,00
 Área: 110,00 m²
 Localização: Via Arterial Secundária (0,90)
 Padrão Construtivo: R\$ 1.754,34/m² (R1-N)
 Conservação: 40% de idade de vida, estado regular (0,701)
 Informação: Coluna Consultoria Imobiliária – CÓD: 60566 – Tel.: (21) 2611-7900.

- ELEMENTO 4 – End.: Rua Doutor Miguel Viêira Ferreira, 95, Icaraí, Niterói – RJ.
 Oferta: R\$ 1.300.000,00
 Área: 120,00 m²
 Localização: Via Local (0,80)
 Padrão Construtivo: R\$ 1.471,62/m² (R1-B)
 Conservação: 40% de idade de vida, entre regular e reparos simples (0,662)
 Informação: Lopes Self – CÓD: CD55116 - Tel.: (21) 3505-0500.

- ELEMENTO 5 – End.: Rua Ministro Otávio Kelly, 608, Icaraí, Niterói – RJ.
 Oferta: R\$ 1.200.000,00
 Área: 130,00 m²
 Localização: Via Local (0,80)
 Padrão Construtivo: R\$ 1.471,62/m² (R1-B)
 Conservação: 40% de idade de vida, estado regular (0,701)
 Informação: Brasil Brokers – CÓD: 735209 - Tel.: (21) 3035- 4600.

1.3. Fatores de Homogeneização.

- **Fator de Fonte (F_f)**
 Conhecido também como fator de oferta. Este fator tem por finalidade corrigir os valores que porventura não sejam de negociações efetivamente realizadas. Para imóveis em oferta adotamos o fator 0,90 e para negociações efetivamente realizadas o fator é igual a 1,00.

- **Fator de Localização (F_l)**
 Visa corrigir flutuações decorrentes das diferenças de localizações dos imóveis, valendo-se da **variação da intensidade e diversidade do comércio**, onde admitimos os seguintes atributos:
 - Via Arterial Principal (1,00)
 - Via Arterial Secundária (0,90)
 - Via Coletora ou Local (0,80)
 O Fator de Localização será obtido pela seguinte expressão:

$$F_l = \frac{\text{Atributo admitido do Imóvel Avaliando}}{\text{Atributo admitido do Elemento da Amostra}}$$

Obs.: Não fizemos uso da Planta de Valores do Município, pois esta se encontra desatualizada e não espelhando a realidade do mercado imobiliário.

- **Fator Padrão Construtivo (F_{pc})**
 Visa corrigir flutuações decorrentes das diferenças de Padrão de Construção dos imóveis, onde admitimos os seguintes atributos:
 - Padrão R1-B = R\$ 1.471,62
 - Padrão R1-N = R\$ 1.754,34
$$F_p = \frac{\text{Atributo admitido do Imóvel Avaliando}}{\text{Atributo admitido do Elemento da Amostra}}$$

1471,62

310/0003355/2016



Laudo de Avaliação n.º **23/2017**

VALOR DO IMÓVEL

(Handwritten signature)
 Câmara de
 Assessor Técnico de
 Prefeitura de Urbanis
 1133308-6

Fator de Estado de Conservação (Fec)
 Visa corrigir flutuações decorrentes das diferenças no estado de conservação dos imóveis, tendo como parâmetro a consagrada Tabela de Ross-Heidecke.
 O Fator de Estado de Conservação será obtido pela seguinte expressão:
 $Fc = \frac{\text{Atributo admitido para o Imóvel Avaliado}}{\text{Atributo admitido para o Elemento da Amostra}}$
 Atributos do imóvel avaliando: Área construída: 64,75 m²
 Localização: Via Arterial Secundária (0,90)
 Padrão Construtivo: Ri-B (R\$ 1.1.471,62/m²)
 Estado de Conservação: 40% de idade de vida, estado regular (0,701)

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO (R\$ 1,00 / m ²)	Fa	Fi	Fj	Fec	Fpc	VALOR UNIT. HOMOGEN. (R\$ 1,00 / m ²)
1	11.458,33	1,05	0,90	1,13	1,06	1,00	12.904,92
2	12.389,30	1,07	0,90	1,13	0,89	0,84	12.009,44
3	7.727,27	1,07	0,90	1,00	1,00	0,84	7.430,84
4	10.833,33	1,06	0,90	1,13	1,06	1,00	12.546,13
5	9.230,77	1,09	0,90	1,13	1,00	1,00	10.196,96

ÍNDICES DE DISPERSÃO

MÉDIA ARITIMÉTICA = 11.017,66
 VARIÂNCIA (S²) = 5105112
 DESVIO PADRÃO (S) = 2259,45
 COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (CV) = 0,21

CHAUVENET

N = 5 A menor = 7.430,84 MANTIDO
 d/S = 1,65 A maior = 12.904,92 MANTIDO

CAMPO DE ARBITRÍO

V = 4
 Tp = 1,53
 X_{mínimo} = 9.289,10
 X_{máximo} = 12.746,14
 X_{médio} = 11.017,66

1.4. Valor de mercado do Imóvel.

O Valor de mercado do Imóvel corresponde ao produto da área construída do imóvel, e o valor do metro quadrado obtido pelo Método Comparativo, onde temos:

Valor de mercado do imóvel = 64,75 m² X R\$ 11.017,66 = R\$ 713.393,49

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 713.400,00 V

(setecentos e treze mil e quatrocentos reais em números redondos)

Niterói, 11 de outubro de 2017.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

(Handwritten signature)
 MARCOS CÂMARA TORRES
 PRESIDENTE

(Handwritten signature)
 ANA LÚCIA M. DE OLIVEIRA
 MEMBRO

(Handwritten signature)
 BERENICE SOUTO CAMPOS
 MEMBRO

CLAUDIA DE CAMPOS CONTI
 MEMBRO