



Laudo de Avaliação n.º

**24 / 2017**

dos Câmara  
Assessor Técnico  
Secretaria de Urbanismo  
0233308

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 DA CONCEIÇÃO**

Números	Apto	Casa	Bairro	Zona	Insc. na PMN
189 / 195			Centro		
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

Frete	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras	Fração Ideal
5,00 m	5,90 m	26,20 m	26,13 m		
Área Total	Área a desapropriar	Observações			
147,43 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>				

Forma

Irregular

Topografia

Plana

OBS.:

Confrontações

Frete	Rua da Conceição.	Lado direito	Nº 189 da Rua da Conceição.
Fundos	Nº 500 da Av. Hernani do A. Peixoto.	Lado esquerdo	Nº519 da Rua Visconde de Sepetiba.

Dimensões da área a desapropriar ou investir

Frete	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras
m	m	m	m	
Área a desapropriar	Área de investidura			
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			

Forma

Topografia

OBS.:

Frete		Lado direito	
Fundos		Lado esquerdo	



PREFEITURA  
**NITERÓI**  
URBANISMO E MOBILIDADE

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação n.º

**24 / 2017**

INICOS Câmara  
Assessor Técnico  
Secretaria de Urb  
023330

EDIFICAÇÃO TERRENO

Dimensões da área a remanescente

Frente	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Área a desapropriar		Área de remanesc.		Observações
<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>

Forma  Topografia  OBS.:

Confrontações

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

Finalidade imóvel	N.º Pav.	Idade Aparente	Utiliz. da unidade	N.º Elevadores	ATC	Área a desapropriar
Serviço	05	50 anos.	Serviço	-	628,40m²	-

Compartimentos

Prédio com cinco Pav.s, sem projeto Aprovado arquivado na Secretaria Municipal de Urbanismo – PMN.

Tipo de projeto

Comercial Andares Livres - CAL8 – N = (R\$ 1.656,03) CUB SETEMBRO/2017.

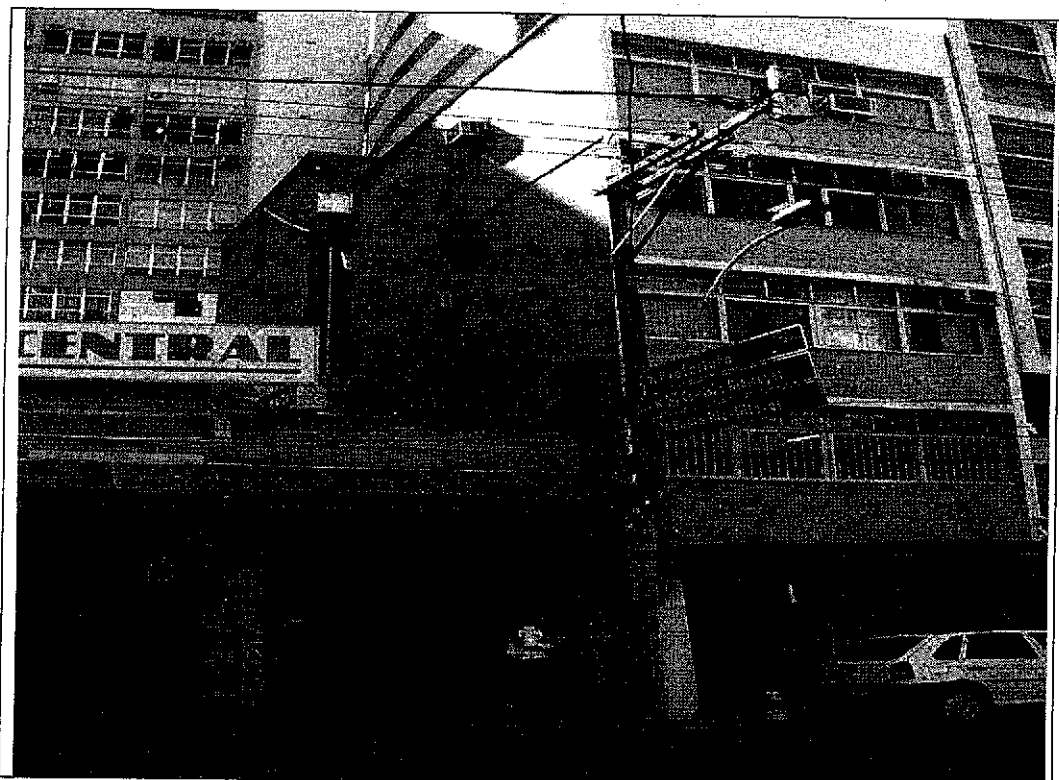
Padrão de acabamento

NORMAL.

Estado da construção

40% da Vida, ESTADO REGULAR – 0,701

FOTO DO IMÓVEL



## 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, aceita pela Norma 14.653, Partes 1 e 2, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e será baseada na pesquisa de mercado de lojas e imóveis (com características comerciais), situadas na mesma região central da cidade, 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.: Av. Ernani do Amaral Peixoto, Centro – Niterói - RJ.

Oferta: R\$ 2.500.000,00.

Área construída: 529,00 m<sup>2</sup>

Localização: Via arterial principal (1,00)

Padrão Comercial: - Tráfego Moderado (0,90)

Conservação: 48 % de vida, reparos simples (0,528)

Informação: Francisco Egito Imóveis – Tel.: (21) 2714-4464.

ELEMENTO 2 – End.: Rua Cel. Gomes Machado, Centro – Niterói - RJ.

Oferta: R\$ 3.800.000,00.

Área construída: 643,00 m<sup>2</sup>

Localização: Via local (0,80)

Padrão Comercial: - Tráfego Moderado (0,90)

Conservação: 44% de vida, reparos regular e simples (0,628)

Informação: ZAP Imóveis – Tel.: ( 21 ) 2619-1084.

ELEMENTO 3 – End.: Rua Visconde de Itaboraí, Centro, Niterói – RJ.

Oferta: R\$ 1.500.000,00.

Área construída: 300,00 m<sup>2</sup>

Padrão Comercial: - Tráfego Fraco (0,85)

Localização: Via coletora (0,80)

Conservação: 44% de vida, reparos simples (0,560)

Informação: ZAP Imóveis – Tel.: ( 71 ) 98881-1413

ELEMENTO 4 – End.: Rua Eduardo Luís Gomes, Centro, Niterói – RJ.

Oferta: R\$ 4.800.000,00.

Área construída: 500,00 m<sup>2</sup>

Localização: Via local (0,80)

Padrão Comercial: - Tráfego Moderado (0,90)

Conservação: 44% de vida, reparos regular e simples (0,628)

Informação: WFormoso imobiliária e consultoria – Tel.: (21) 3852-4249

ELEMENTO 5 – End.: Rua Visconde de Itaboraí, Centro, Niterói – RJ.

Oferta: R\$ 1.800.000,00.

Área construída: 300,00 m<sup>2</sup>

Localização: Via local (0,80)

Padrão Comercial: - Tráfego Fraco (0,85)

Conservação: 48 % de vida, reparos simples (0,528)

Informação: Julio Bogoricin - Loja Icaraf – Tel.: (21) 2189-4000

### 1.3. Fatores de Homogeneização.

- **Fator de Fonte (F<sub>f</sub>)**

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<sub>l</sub>)**

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:

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

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 Comercial (F<sub>pc</sub>)**

Visa corrigir flutuações decorrentes das diferenças de localizações dos imóveis, valendo-se da **intensidade do tráfego de pedestres na área comercial**, onde admitimos os seguintes atributos:



PREFEITURA  
**NITERÓI**  
URBANISMO E MOBILIDADE

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação n.º

24 / 2017

Câmara  
Professor Técnico  
Secretaria de Urba  
2233308

### Fatores e Quadro de Homogeneização

#### • 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:

$$F_c = \frac{\text{Atributo admitido para o Imóvel Avaliado}}{\text{Atributo admitido para o Elemento da Amostra}}$$

Atributos do imóvel avaliando:

Área construída: 628,40 m<sup>2</sup>

Localização: Via arterial secundária (0,90)

Tráfego intenso: (1,00)

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

#### QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO (R\$ 1,00 / m <sup>2</sup> )	F <sub>ar</sub>	F <sub>f</sub>	F <sub>l</sub>	F <sub>cons</sub>	F <sub>pc</sub>	VALOR UNIT. HOMOGEN. (R\$ 1,00 / m <sup>2</sup> )
1	4.725,90	0,96	0,90	0,90	1,33	1,11	5.408,99
2	5.909,80	1,01	0,90	1,13	1,12	1,11	7.464,10
3	5.000,00	0,91	0,90	1,13	1,25	1,18	6.797,30
4	9.600,00	0,94	0,90	1,13	1,12	1,11	11.385,85
5	6.000,00	0,91	0,90	1,13	1,33	1,18	8.651,12

#### ÍNDICES DE DISPERSÃO

MÉDIA ARITIMÉTICA = 7.941,47  
 VARIÂNCIA (S<sup>2</sup>) = 5079462,74  
 DESVIO PADRÃO (S) = 2253,7663  
 COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (CV) = 0,28.

#### CHAUVENET

N = 5                      A menor = 5.408,99                      MANTIDO  
 d/S = 1,65                A maior = 11.385,85                      MANTIDO

#### CAMPO DE ARBITRIO

V = 4  
 Tp = 1,53  
 X<sub>mínimo</sub> = 6.217,34  
 X<sub>máximo</sub> = 9.665,60  
 X<sub>médio</sub> = 7.941,47.

#### 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:

$$\text{Valor de mercado do imóvel} = 628,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.941,47 = \text{R\$ } 4.990.419,75.$$

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**  
**R\$ 4.990.420,00**

(Quatro milhões, novecentos e noventa mil e quatrocentos e vinte reais, em números redondos)

Niterói, 11 de outubro de 2017.

**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

MARCOS CÂMARA TORRES  
 PRESIDENTE

ANA LÚCIA M. DE OLIVEIRA  
 MEMBRO