



Laudo de Avaliação n.º **25 / 2017**

Câmara 1
Assessor Técnico
Secretaria de Urbanismo
333308-

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 PROFESSOR HERNANI DE MELO					
Números	Apto	Casa	Bairro	Zona	Insc. na PMN
103			Centro		
Lote	Quadra	Loteamento		Inscr. Reg. Imóv.	

IMÓVEL

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

Compatível com a zona. Incompatível com a zona.

Acesso

Fácil Difícil Regular OBS.:

Dimensões do terreno

Frete	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras	Fração Ideal
28,80 m	37,52 m	33,79 m	23,75 m		
Área Total	Área a desapropriar	Observações			
853,39 m²	m²				

Forma

Irregular

Topografia

Plana

OBS.: Em relação ao logradouro.

Confrontações

Frete	Rua Prof. Hernani de Mello	Lado direito	Faculdade de Medicina
Fundos	Com quem de Direito	Lado esquerdo	Com quem de Direito

Dimensões da área a desapropriar ou investir

Frete	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras
m	m	m	m	
Área a desapropriar	Área de investidura			
m²	m²			

Forma

Topografia

Plana

OBS.:

Frete		Lado direito	
Fundos		Lado esquerdo	

Câmara To
 Assessor Técnico d
 rratária de Urbanis
 0733308-6

EDIFICAÇÃO TERRENO

Dimensões da área a remanescente

Fronte	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

Fronte	<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	02	40 anos	Serviço		1.025,21 m²	<input type="text"/>

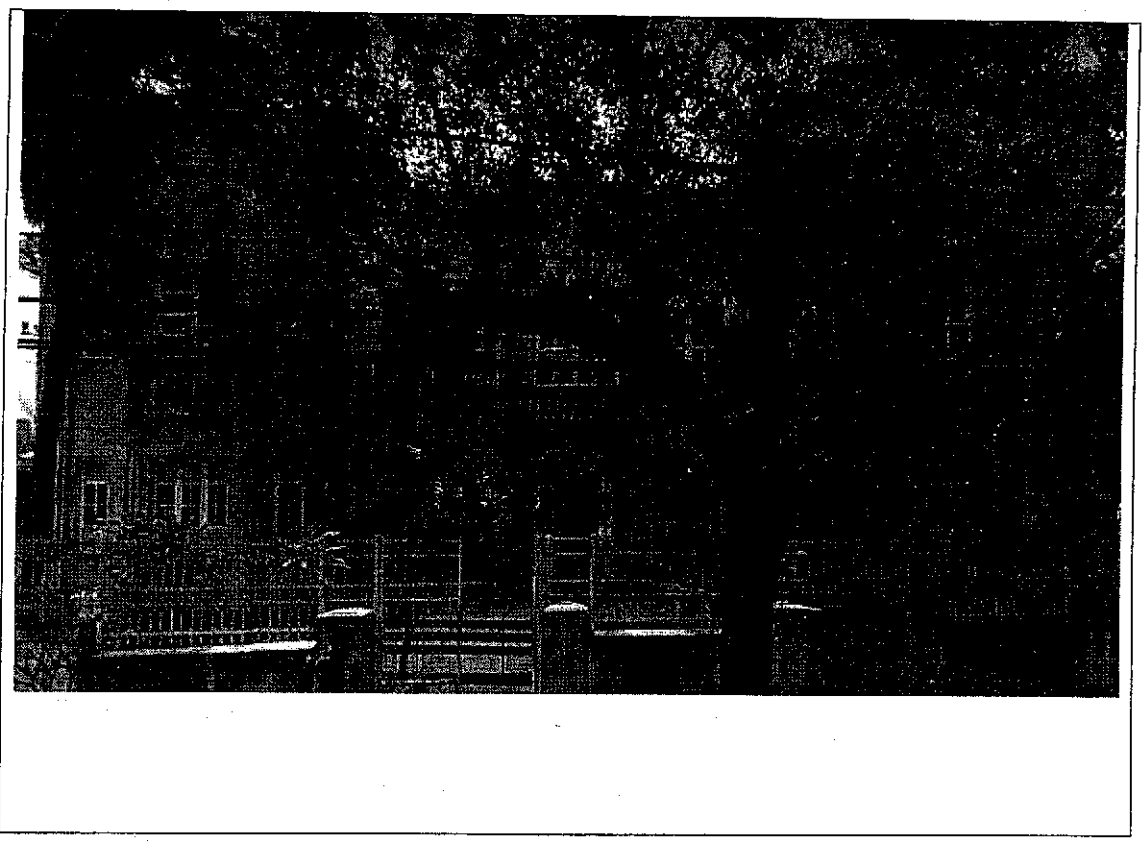
Compartimentos

Tipo de projeto

Padrão de acabamento

Estado da construção

FOTO DO IMÓVEL



Metodologia de Cálculo e Pesquisa de Mercado

Os Câmara
Assessor Técnico
Secretaria de Urb
1233301

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 casas (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. Sete de setembro, Icaraí, Niterói – RJ.

Oferta: R\$ 4.500.000,00.

Área construída: 896,00 m².

Localização: Via arterial principal (1,00).

Padrão Construtivo: R\$ 1.765,92/m² (CAL8-A).

Conservação: 40% de vida, entre novo e regular (0,712).

Informação: Elenco Imóveis – Tel.: (21) 3741-9500.

ELEMENTO 2 – End.: Rua Rua Ministro Otávio Kelly Icaraí, Niterói – RJ.

Oferta: R\$ 3.500.000,00.

Área construída: 500,00 m².

Localização: Via local (0,80).

Padrão Construtivo: R\$ 1.656,03/m² (CAL8N).

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

Informação: Elenco Imóveis – Tel.: (21) 3741-9500.

ELEMENTO 3 – End.: Rua Gavião Peixoto - Icaraí, Niterói – RJ.

Oferta: R\$ 7.500.000,00.

Área construída: 1.005,00 m².

Localização: Via arterial secundária (0,90).

Padrão Construtivo: R\$ 1.656,03/m² (CAL8N).

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

Informação: Julio Bogoricin - Loja Jardim Icaraí- Tel.: (21) 2189-4000.

ELEMENTO 4 – End.: Avenida Ernani do Amaral Peixoto, Centro, Niterói – RJ.

Oferta: R\$ 2.500.000,00.

Área construída: 620,00 m².

Localização: Via arterial principal (1,00).

Padrão Construtivo: R\$ 1.656,03/m² (CAL8N).

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

Informação: FRANCISCO EGITO – Tel.: (21) 2714-4464.

ELEMENTO 5 – End.: Rua Cel. Gomes Machado, Centro, Niterói – RJ.

Oferta: R\$ 3.800.000,00.

Área construída: 643,00 m².

Localização: Via local (0,80).

Padrão Construtivo: R\$ 1.656,03/m² (CAL8N).

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

Informação: NICEIA SILVA– Tel.: (21) 2619-1084.

1.3. Fatores de Homogeneização.

- **Fator de Fonte (F_i)**

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 de Área (F_a)**

Visa corrigir flutuações decorrentes da diferença maior de 50% entre as áreas dos elementos da amostra e o avaliando, onde admitimos a seguinte expressão matemática:



Laudo de Avaliação n.º

25 / 2017

Fatores e Quadro de Homogeneização

 Marcos Câmara
 Assessor Técnico
 Secretaria de Urbanismo

- Fator Padrão Construtivo (Fconst)**

Visa corrigir flutuações decorrentes das diferenças no padrão construtivo dos imóveis, valendo-se dos índices do **Custo Unitário Básico (CUB)**, fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – (SINDUSCON / RJ), onde admitimos os seguintes atributos:

- Comercial Andares Livres (CAL8-N) : R\$ 1.656,03/m²
- Comercial Andares Livres (CAL8-A) : R\$ 1.765,92/m²

O Fator de Conservação será obtido pela seguinte expressão:

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

- Fator de Estado de Conservação (Fconser)**

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: 1.025,21 m²

Localização: Via arterial secundária (0,90)

Padrão Construtivo: (CAL8-N): R\$ 1.656,03/m²

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

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO (R\$ 1,00 / m ²)	Far	Ft	Fi	Fconser	Fconst	VALOR UNIT. HOMOGEN. (R\$ 1,00 / m ²)
1	5.022,32	0,97	0,90	0,90	0,98	0,94	3.631,60
2	7.000,00	0,91	0,90	1,13	1,00	1,00	6.479,07
3	7.462,69	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	6.683,07
4	4.032,26	0,94	0,90	0,90	1,33	1,00	4.072,07
5	5.909,80	0,94	0,90	1,13	1,25	1,00	7.065,98

ÍNDICES DE DISPERSÃO

MÉDIA ARITIMÉTICA = 5.586,36

VARIÂNCIA (S²) = 2575785

DESVIO PADRÃO (S) = 1604,925

COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (CV) = 0,28

CHAUVENET

N = 5

A menor = 3.631,60

MANTIDO

d/S = 1,65

A maior = 7.065,98

MANTIDO

CAMPO DE ARBITRIO

V = 4

Tp = 1,53

X mínimo = 4.358,59

X máximo = 6.814,13

X médio = 5.586,36

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:

$$\text{Valor de mercado do imóvel} = 1.025,21 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.586,36 = \text{R\$ } 5.727.192,13.$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 5.727.200,00

(Cinco milhões, setecentos e vinte e sete mil, duzentos reais em números redondos)

Niterói, 11 de outubro de 2017.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

MARCOS CÂMARA TORRES
PRESIDENTE

ANA LÚCIA M. DE OLIVEIRA
MEMBRO