



Laudo de Avaliação n.º

26 / 2017

Arcos Câmara de Vereadores
Assessor Técnico
Secretaria de Urbanismo
02.33308-6

Origem

PROCESSO n.º 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

AV. ERNANI DO AMARAL PEIXOTO ESQUINA COM RUA EVARISTO DA VEIGA.

Número	Apto	Casa	Bairro	Zona	Insc. na PMN
-			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

Compatível com a zona. Incompatível com a zona.

Acesso

Fácil Difícil Regular OBS.:

Dimensões do terreno

Frente	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras	Fração Ideal
19,30 m	19,00 m	13,40 m	13,40 m		
Área Total	Área a desapropriar	Observações			
256,60 m ²	m ²				

Forma

Irregular

Topografia

Plana

OBS.: Em relação ao logradouro.

Confrontações

Frente	Av. Hernani do Amaral Peixoto.	Lado direito	Rua Evaristo da Veiga.
Fundos	Nº 37 da Rua Evaristo da Veiga.	Lado esquerdo	Nº 845 da Av. Hernani do Amaral Peixoto.

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		Lado direito	
Fundos		Lado esquerdo	

PREFEITURA NITERÓI
URBANISMO E MOBILIDADE
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação n.º **026 / 2017**

TCOS Câmara
Assessor Técnico
Secretaria de Urbanismo
2233308

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.	01	30 anos.	Serviço.	-	217,00 m²	<input type="text"/>

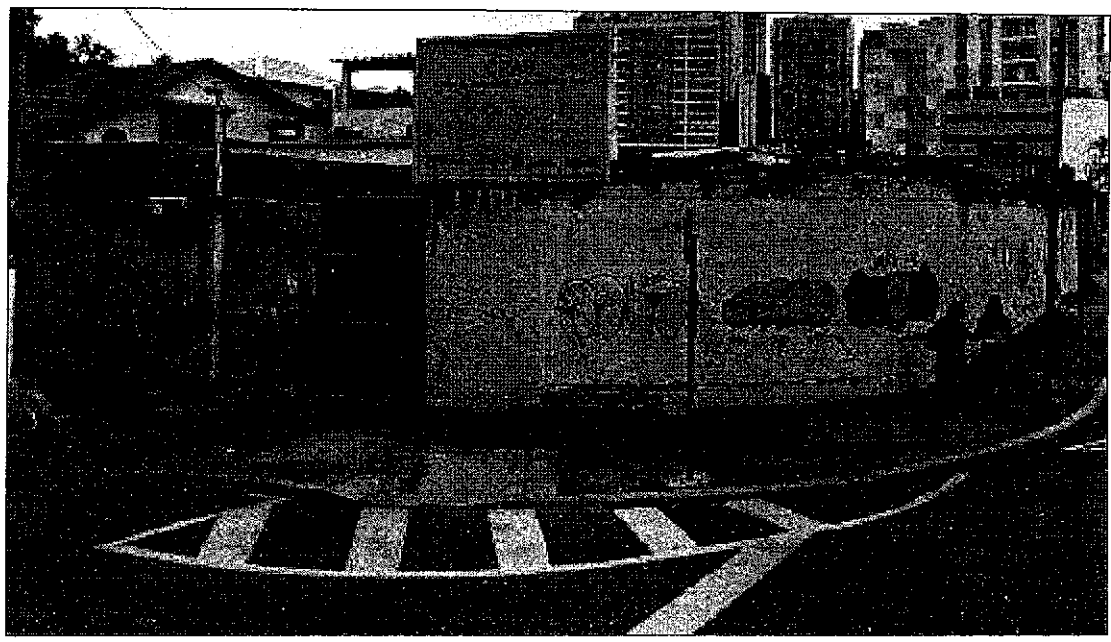
Compartimentos

Tipo de Projeto

Padrão de acabamento

Estado da construção

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 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.: Rua São Pedro, Nº: 187, Centro, Niterói - RJ.

Oferta: R\$ 1.000.000,00.

Área construída: 120,00 m².

Localização: Frente para Via Local (0,80).

Padrão Construtivo: R\$ 1.754,34 /m² (R1-N).

Conservação: Entre Regular e reparos simples com 44% da vida (0,628).

Informação: Brasil Brokers – Cód.: 608070 – Tel.: 2716-9300.

ELEMENTO 2 – End.: Rua São Sebastião, Nº: 36, Centro, Niterói - RJ.

Oferta: R\$ 700.000,00.

Área construída: 118,00 m².

Localização: Frente para Via Arterial secundária (0,90).

Padrão Construtivo: R\$ 1.471,62 /m² (R1-B).

Conservação: Entre Regular e reparos simples com 44% da vida (0,628).

Informação: Imob 2000 – Cód.: 61022 – Tel.: 2714-8822.

ELEMENTO 3 – End.: Rua General Andrade Neves, Nº: 116, Centro, Niterói - RJ.

Oferta: R\$ 550.000,00.

Área construída: 104,00 m².

Localização: Frente para Via Coletora (0,80).

Padrão Construtivo: R\$ 1.754,34 /m² (R1-N).

Conservação: Regular com 40% da vida (0,701).

Informação: Romenil Imóveis – Cód.: RI064 – Tel.: 2722-4067.

ELEMENTO 4 – End.: Rua Saldanha Marinho, Nº: 177, Centro, Niterói - RJ.

Oferta: R\$ 900.000,00.

Área construída: 100,00 m².

Localização: Frente para Via Arterial secundária (0,90).

Padrão Construtivo: R\$ 1.754,34 /m² (R1-N).

Conservação: Regular com 40% da vida (0,701).

Informação: Luzeni Corretora – Cód.: 746843 – Tel.: 97634-2156.

ELEMENTO 5 – End.: Rua Cônsul Francisco Cruz, Nº: 44, Centro, Niterói - RJ.

Oferta: R\$ 650.000,00.

Área construída: 131,00 m².

Localização: Frente para Via Local (0,80).

Padrão Construtivo: R\$ 1.754,34 /m² (R1-N).

Conservação: Regular com 40% da vida (0,701).

Informação: Imob 2000 – Cód.: 60809 – Tel.: 2714-8822.

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 localização dos imóveis, valendo-se da **variação da intensidade do tráfego no logradouro**, onde admitimos os seguintes atributos:

- Via Arterial principal (1,00).
- Via Arterial secundária (0,90).
- Via Local ou coletora (0,80).

O Fator de Localização será obtido pela seguinte expressão:

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

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:

VALOR DO IMÓVEL

- **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:

- Residência Unifamiliar Baixo (R1-B) : R\$ 1.471,62/m²
- Residência Unifamiliar Normal (R1-N) : R\$ 1.754,34/m²

O Fator de Conservação será obtido pela seguinte expressão:

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

- **Fator de Estado de Conservação (Fconse)**

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:

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

Atributos do imóvel avaliando:

Área construída: 217,00 m²

Localização: Via Arterial principal (1,00).

Padrão Construtivo: (R1-B) R\$ 1.471,62 /m²

Estado de Conservação: 44% da vida, entre Reparos regular e simples = 0.628.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO (R\$ 1,00 / m ²)	Far	Fi	FI	Fconse	Fconst	VALOR UNIT. HOMOGEN. (R\$ 1,00 / m ²)
1	8.333,33	0,93	0,90	1,25	1,00	0,84	7.302,87
2	5.932,20	0,93	0,90	1,11	1,00	1,00	5.497,23
3	5.288,46	0,91	0,90	1,25	0,90	0,84	4.078,28
4	9.000,00	0,91	0,90	1,11	0,90	0,84	6.139,15
5	4.961,83	0,94	0,90	1,25	0,90	0,84	3.938,40

ÍNDICES DE DISPERSÃO

MÉDIA ARITIMÉTICA = 5.391,19.

VARIÂNCIA (S²) = 2014885.

DESVIO PADRÃO (S) = 1419,47.

COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (CV) = 0,26.

CHAUVENET

N = 5

A menor = 3.938,40

MANTIDO

d/S = 1,65

A maior = 7.302,87

MANTIDO

CAMPO DE ARBITRÁRIO

V = 4

Tp = 1,53

X mínimo = 4.305,29.

X máximo = 6.477,03.

X médio = 5.391,19.

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:

$$\text{Valor de mercado do imóvel} = 217,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.391,19 = \text{R\$ } 1.169.888,23.$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.169.900

(Um milhão cento e sessenta e nove mil e novecentos reais em números redondos).

Niterói, 11 de outubro de 2017.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

MARCOS CÂMARA TORRES
PRESIDENTE

ANA LÚCIA M. DE OLIVEIRA
MEMBRO

BERENICE SCUTO CAMPOS
MEMBRO

CLAUDIA DE CAMPOS CONTI
MEMBRO