

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 Desapropriação:  Total  Parcial  Venda  Pag. Laudêmio  Permuta  Fins judiciais

Logradouro

RUA DR CELESTINO

Número Apto Casa Bairro Zona Insc. Na PMN

CENTRO

LOTE Quadra Loteamento Inscr. Reg. Imóvel.

19

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

Área Total 1.319,58 m<sup>2</sup> Área a desapropriar m<sup>2</sup>

Observações: Terreno circular com diâmetro de 41,00 m, conforme vistoria no local.

Forma Irregular Topografia Acilic OBS.:

Confrontações

Frente Rua B Lado direito  
Fundos Lado esquerdo

Dimensões da área a desapropriar para investir

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

Forma Irregular Topografia Plana OBS.:

Confrontações

Frente Rua Dr. Paulo César. Lado direito Silvano Pires de Figueiredo.  
Fundos Lote 03. Lado esquerdo Terrenos da Prefeitura.

IMÓVEL

PREFEITURA  
**NITERÓI**  
MUNICÍPIO DE NITERÓI

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação n.º

27/2017

EDIFICAÇÃO TERRENO

## Dimensões da área a remanescente

Frente	Fundos	L. Direito	L. Esquerdo	Outras
<input type="text"/> m	<input type="text"/> m	<input type="text"/> m	<input type="text"/> m	<input type="text"/>
Área a desapropriar	Área do remanesc.	Observações		
<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<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
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> anos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>	<input type="text"/> m <sup>2</sup>

## Compartimentos

Imóvel invadido por várias construções.

## Outras benfeitorias

Projeto de Interesse Social (PIS).

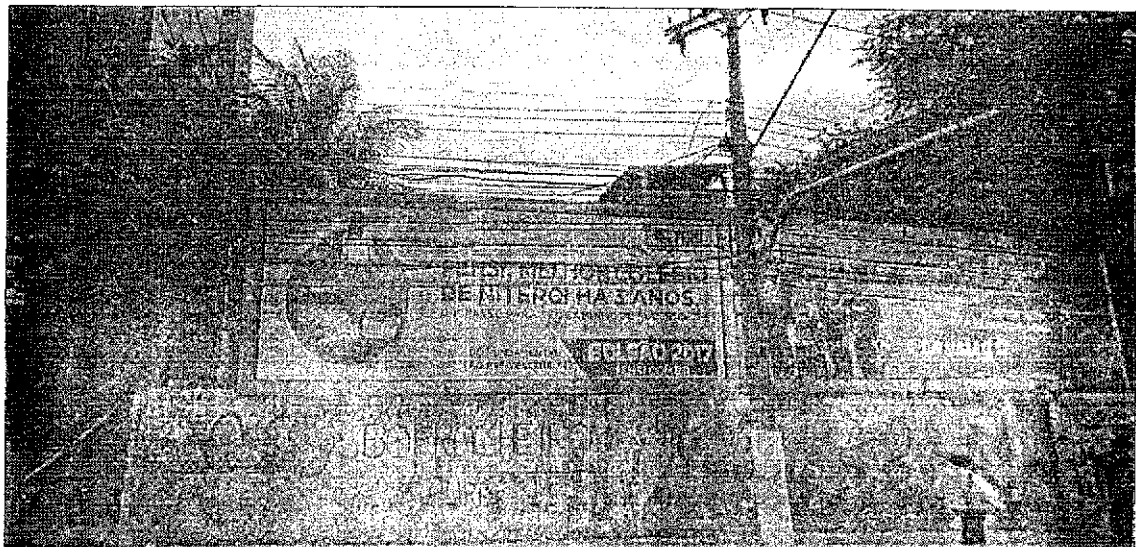
## Padrão de construção

 Luxo  Fino  Médio Superior  Médio Comercial  Modesto  Pobre OBS.:

## Estado de conservação

 Ótimo  Bom  Regular  Mau  Péssimo  Sem valor

Foto do terreno



310/000 3355 / 2016

**Dados para Avaliação do Imóvel / Croqui de Situação – CONTINUAÇÃO 1**

**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 imóveis situados na mesma região geo-sócio-econômica do lote objeto desta avaliação. O Laudo atingiu o Nível de Fundamentação I.

**1.2. Pesquisa de Mercado.**

**ELEMENTO 1 – Rua Roberto Rowley Mendes, Nº 42, Boa Viagem, Niterói – RJ.**

Oferta: R\$ 2.300.000,00.  
Área do Terreno: 540,00 m<sup>2</sup>.  
Localização: frente para a Via Local (0,80).  
Topografia: Aclive suave (0,90).  
Testada: Entre 13,00 e 24,00 m (0,90).  
Segurança: Fora da comunidade carente (1,00).  
Informação: Elenco Imóveis – Cód.: TE0044 - Tel.: (21) 3741-9500.

**ELEMENTO 2 – Rua Noronha Torrezão, Nº 262, Santa Rosa, Niterói - RJ.**

Oferta: R\$ 4.500.000,00.  
Valor das Benfeitorias: R\$ 486.930,13 (Vide folha 5).  
Valor do Terreno: R\$ 4.500.000,00 - R\$ 486.930,13 = **R\$ 4.013.069,86**.  
Área do Terreno: 510,00 m<sup>2</sup>.  
Localização: frente para a Via Arterial Secundária (0,90).  
Topografia: Aclive suave (0,90).  
Testada: Entre 13,00 e 24,00 m (0,90).  
Segurança: Fora da comunidade carente (1,00).  
Informação: Lopes Self – Cód.: 61121 - Tel.: (21) 3505-0500.

**ELEMENTO 3 – Rua Visconde do Uruguai, Nº 328, Centro, Niterói - RJ.**

Oferta: R\$ 7.000.000,00.  
Valor das Benfeitorias: R\$ 453.187,87 (Vide folha 5).  
Valor do Terreno: R\$ 7.000.000,00 - R\$ 453.187,87 = **R\$ 6.546.812,12**.  
Área do Terreno: 1200,00 m<sup>2</sup>.  
Localização: frente para a Via Local (0,80).  
Topografia: Plano (1,00).  
Testada: Entre 13,00 e 24,00 m (0,90).  
Segurança: Fora da comunidade carente (1,00).  
Informação: Nova Época Imóveis - Cód.: FLOTR11058 - Tel.: (21) 3559-6700.

**ELEMENTO 4 – Rua São Pedro, Nº 161, Centro, Niterói - RJ.**

Oferta: R\$ 2.800.000,00.  
Valor das Benfeitorias: R\$ 311.069,10 (Vide folha 5).  
Valor do Terreno: R\$ 2.800.000,00 - R\$ 311.069,10 = **R\$ 2.488.930,10**.  
Área do Terreno: 546,00 m<sup>2</sup>.  
Localização: frente para a Via Local (0,80).  
Topografia: Plano (1,00).  
Testada: Entre 13,00 e 24,00 m (0,90).  
Segurança: Fora da comunidade carente (1,00).  
Informação: Elenco Imóveis – Cód.: TE0003 - Tel.: (21) 3741-9500.

**ELEMENTO 5 – Rua Presidente Backer, 391 – Icaraí, Niterói – RJ.**

Oferta: R\$ 2.500.000,00.  
Área do Terreno: 400,00 m<sup>2</sup>.  
Localização: frente para a Via Arterial secundária (0,90).  
Topografia: Plana (1,00).  
Testada: até 13,00m (0,80).  
Segurança: Fora da comunidade carente (1,00).  
Informação: BRASNIT IMÓVEIS– Cód.: 1 - Tel.: (21) 3023-0712

**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 0,85 e para negociações efetivamente realizadas o fator é igual a 1,00.

• **Fator de Área (F<sub>a</sub>)**

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:

$$\text{Far} = \frac{\text{Área do elemento da Amostra}}{\text{Área do avaliando}} \text{ elevado ao expoente } 0,125$$

## Dados para Avaliação do Imóvel / Croqui de Situação – CONTINUAÇÃO 2

- **Fator de Localização (Fl)**

Visa corrigir flutuações decorrentes das diferenças de localizações dos imóveis, onde admitimos os seguintes atributos:

- Lote com frente para a Via Arterial Principal (1,00)
- Lote com frente para a Via Arterial Secundária (0,90)
- Lote com frente para a Via Local ou Colelora (0,80)

O Fator de Localização será obtido pela seguinte expressão:

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

- **Fator de Testada (Flest)**

Visa corrigir flutuações decorrentes do tamanho da testada dos imóveis, onde admitimos os seguintes atributos:

- Testada acima de 24,00 m (1,00)
- Testada entre 13,00 e 24,00 m (0,90)
- Testada até 13,00 m (0,80)

O Fator de Topografia será obtido pela seguinte expressão:

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

- **Fator de Topografia (Flop)**

Visa corrigir flutuações decorrentes da topografia no local dos imóveis, onde admitimos os seguintes atributos:

- Topografia plana (1,00)
- Topografia acente ou declive suave (0,90)
- Topografia acidentada (0,80)

O Fator de Topografia será obtido pela seguinte expressão:

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

- **Fator de Segurança (Fseg)**

Visa corrigir flutuações decorrentes a falta de segurança (Bala perdida, criminalidade, etc...), onde admitimos os seguintes atributos:

- Fora da comunidade carente (1,00)
- Dentro da comunidade carente (Favela) (0,70)

O Fator de Topografia será obtido pela seguinte expressão:

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

**Atributos do imóvel avaliando:**

- Área à investir (1.319,58 m<sup>2</sup>).
- Localização: frente para a via arterial principal (1,00).
- Topografia: Acente suave (0,90).
- Testada: testada de 23,00 m (0,90).
- Dentro da comunidade carente (Favela) (0,70).

**1.4. Cálculos para determinação do valor de mercado do m<sup>2</sup>.**
**QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO**

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO (R\$ 1,00 / m <sup>2</sup> )	Fa	Fl	Fl	Flest	Flop	Fseg	VALOR UNIT. HOMOGEN. (R\$ 1,00 / m <sup>2</sup> )
1	4.259,26	0,89	0,85	1,25	1,00	1,00	0,70	2.833,06
2	7.868,76	0,89	0,85	1,11	1,00	1,00	0,70	4.619,26
3	5.455,68	0,98	0,85	1,25	0,90	1,00	0,70	3.566,19
4	4.558,48	0,90	0,85	1,25	0,90	1,00	0,70	2.732,65
5	6.250,00	0,88	0,85	1,11	0,90	1,13	0,70	3.603,73

**ÍNDICES DE DISPERSÃO**

MÉDIA ARITIMÉTICA = 3.470,93

VARIANÇA (S<sup>2</sup>) = 574.329

DESVIO PADRÃO(S) = 757,845

COEF. DE VARIAÇÃO (CV) = 0,2

**CHAUVENET:** (N = 5; d/S = 1,65)  $\Delta_{inferior}$  = 2.732,65 MANTIDO  
 $\Delta_{superior}$  = 4.619,26 MANTIDO

Dados para Avaliação do Imóvel / Croqui de Situação – CONTINUAÇÃO 3

2.0. Valor das Benfeitorias.

2.1. Cálculo do Custo Unitário.

Segundo a Tabela de Custos Unitários da construção Civil (Lei n 4.591/640, informada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON-RJ) e de acordo com a ABNT NBR 127221/2006, referente ao mês de Janeiro/2017, para prédios tipo R1-N (Residência Unifamiliar), informa o valor do metro quadrado em R\$ 1.691,51/m², considerando a benfeitoria em estado de normal.

Valeremo-nos da expressão matemática indicada pela Norma NBR 14.653 – Partes 1 e 2, qual seja:

$$C = \{CUB + [OE + OI + (Ofe - OId)] / S\} \times (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

Onde:

- C = Custo Unitário da construção da Área equivalente da casa edificada
- CUB =
- OE = orçamento de elevadores - R\$ 1.754,34/m².
- OI = orçamento de instalações especiais -
- Ofe = orçamento de fundações especiais -
- OId = orçamento de fundações diretas (5%) - R\$ 87,71
- S = área equivalente de construção -
- A = taxa de administração da obra - 10,00%
- F = percentual dos custos financeiros no período da construção -
- L = percentual correspondente ao lucro da construtora -

OBS.: Desconsideramos os orçamentos de elevadores, instalações especiais, fundações especiais, custos financeiros e o lucro da construtora, uma vez que os imóveis da amostra se tratam de casas residenciais.

2.2. Cálculo da Depreciação.

Valeremo-nos da Tabela de Ross-Heidecke:

2.3. Valor das Benfeitorias.

Elemento 02: S equiv. = 360 m²  
 $C = (1.754,34 - 87,71 / 360,00) \times (1,10) = R\$ 1.929,50.$   
 $D = (40\% \text{ vida, estado de conservação regular}) = 0,701.$   
 $Vb = S \times C \times D = 360,00 \times 1.929,50 \times 0,701 = R\$ 486.930,13.$

Elemento 03: S equiv. = 374,00 m²  
 $C = (1.754,34 - 87,71 / 374,00) \times (1,10) = R\$ 1.929,51.$   
 $D = (44\% \text{ vida, estado de conservação entre regular e simples}) = 0,628.$   
 $Vb = S \times C \times D = 374,00 \times 1.959,51 \times 0,628 = R\$ 453.187,87.$

Elemento 04: S equiv. = 230,00 m²  
 $C = (1.754,34 - 87,71 / 230,00) \times (1,10) = R\$ 1.929,35.$   
 $D = (40\% \text{ vida, estado de conservação regular}) = 0,701.$   
 $Vb = S \times C \times D = 312,00 \times 1.860,36 \times 0,701 = R\$ 2.488.930,90.$

3.0. Valor do terreno.

O Valor do terreno corresponde ao produto da área do terreno para avaliar (1.319,58 m²) e o valor do metro quadrado obtido pelo Método Comparativo, teremos o valor da desapropriação desta área, onde temos:

$$\text{Valor do terreno (Vt)} = 1.319,58 \times 3.470,98 =$$

$$Vt = R\$ 4.580.235,70.$$

**VALOR DO TERRENO:**

**R\$ 4.580.200,00**

(Quatro milhões, quinhentos oitenta mil e duzentos reais em números redondos)

Niterói, 19 de outubro de 2017.

**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

MARCOS CÂMARA TORRES  
PRESIDENTE

ANA LÚCIA M. DE OLIVEIRA  
MEMBRO

BERENICE SOUTO CAMPOS  
MEMBRO

CLAUDIA DE CAMPOS CONTI  
MEMBRO