



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2023 SUPACI/COOEA

VALOR AVALIAÇÃO: R\$ 1.300,00
(HUM MIL E TREZENTOS REAIS)/MÊS

DATA: 09/01/2023

OBJETIVO: PERMISSÃO DE USO
ENDEREÇO: AVENIDA PRESIDENTE VARGAS Nº 1.261 –
SUBSOLO (PARTE) - CENTRO – RIO DE JANEIRO/RJ



SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO ESTUDO
2. METODOLOGIA
3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
4. GRAU DE PRECISÃO
5. REGIÃO/LOCALIDADE
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - a. TERRENO
 - b. BENFEITORIAS
7. AVALIAÇÃO
 - a. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS
9. ANEXOS
 - a. TRATAMENTO ESTATÍSTICO
 - b. FOLHA DE FOTOS
 - c. DETALHE AEROFOTOGRAMÉTRICO
 - d. PLANTA BAIXA

Sup. *PSA*



1. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor, do imóvel situado na Av. Presidente Vargas, nº 1.261 (parte) – Subsolo – Centro – Rio de Janeiro/ R.J., ocupado pelo Bistrô/ Bar – localizado nas dependências da Biblioteca Parque Estadual (BPE), para fins de Permissão de Uso, atendendo ao pedido do processo SEI-18/0007/000044/2020.

2. METODOLOGIA

O método utilizado será o do Comparativo Direto de Dados de Mercado com o uso de tratamento por fatores conforme estabelecido na NBR 14653-2/2011 da ABNT.

3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho é classificado como de Grau I conforme o que dispõem o item 9.2.2 da ABNT.

4. GRAU DE PRECISÃO

O presente trabalho é classificado como de Grau I conforme o que dispõem o item 9.2.3 da ABNT.

5. REGIÃO/LOCALIDADE

Denominação: Na zona central, na influência da própria Av. Presidente Vargas, uma das principais artérias do bairro;

Características: O imóvel está localizado em área de uso predominantemente empresarial e comercial, junto a Praça da República;

Transporte: Rodoviário, Metroviário e VLT;

Melhoramentos Públicos: Rede de água, de esgoto, de águas pluviais, energia elétrica, telefone fixo e celular, coleta de lixo, serviços postais, limpeza pública e fibra ótica.

Situação do mercado imobiliário local: Normal.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

a. Terreno

O imóvel encontra-se implantado em terreno plano em formato regular, entre as Avenida Presidente Vargas, Rua São Tomé e Praça da República.



b. Benfeitorias

De acordo com o Laudo de Avaliação nº 033/2020 SADEM/CEA de 28/02/2020, constatamos tratar-se do Bistrô/ Bar localizado no subsolo nas dependências da Biblioteca Parque Estadual (BPE), onde ocupa uma área de 19,17m² constituída de 01 bar com copa, parte integrante de uma edificação constituída de subsolo mais 3 pavimentos.

Basicamente a estrutura da edificação é de concreto armado convencional e protendido, com alvenaria emboçada e pintada. Os revestimentos, do local avaliando, são predominantemente: Piso: ardósia no interior do bar e da copa; Paredes – com ladrilhos, emboçadas e pintadas; Teto – rebaixados com gesso e pintados.

A idade aparente do imóvel é de aproximadamente 15 anos, as características construtivas internas com padrão normal e estado de conservação regular.

Cabe ressaltar que, de acordo com a solicitação e informações contidas no Processo SEI-18/0007/000044/2020 no index 41727506, foi considerada para fins de avaliação somente a área do bar e copa, excluída a área de uso comum com atendimento nas mesas.

Quadro de resumo das Benfeitorias:

BENFEITORIAS	Ac (m²)	Feq	Ae (m²)
Bistrô/ Bar – bar com copa (subsolo)	19,17	0,75	14,38
Área total das Benfeitorias:	19,17		14,38

Área Construída (Ac) – Área calculada de acordo com a planta fornecida pela Secretaria de Estado de Cultura e Economia Criativa.
Fator de Equivalência (Fe) – Fator de ajuste das características construtivas.
Área Equivalente (Ae) – Ac x Fe

7. AVALIAÇÃO

a. Avaliação do Imóvel pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Valor do Imóvel (Vi)

Tratamento estatístico da amostragem, em anexo.

Valor do Imóvel para fins de Permissão de Uso: **R\$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais)/ mês.**



8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos parte do imóvel situado na Av. Presidente Vargas, nº 1.261 (parte) – Subsolo – Centro – Rio de Janeiro/ R.J., ocupado pelo Bistrô/ Bar – localizado nas dependências da Biblioteca Parque Estadual (BPE), para fins de Permissão de Uso no valor de **R\$ 1.300,00 (hum mil e trezentos reais)/mês.**


A avaliação considerou o Laudo de Avaliação nº 033/2020 SADEM/CEA de 28/02/2020 e planta de arquitetura fornecida pela Secretaria de Estado de Cultura e Economia Criativa.

Na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi o mais adequado para determinar o valor do imóvel avaliando.

O laudo presente foi elaborado em 12 (doze) folhas, contendo para sua composição: relatório, tratamento estatístico, folhas de fotos, detalhe aerofotogramétrico e planta de arquitetura.

Rio de Janeiro, 09 de janeiro de 2023.


Adriana Mendonça Moura
CAU nº A42582-6

Visto: 
Rachel Sidi Algamis
CAU nº A 38239-6



ANEXOS

[Handwritten signatures]



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Identificação do Imóvel									
Nº do FIP	5303		IPFU	CL	Parcela (parte)				
Endereço	r. Presidente Vargas			NP	1,251		Subsolo		
PAU/PAL	Quadra	Lote		Planta Cadastral					
Referência: Biblioteca Parque Estadual - BPE									
Bairro: Centro					Município: Rio de Janeiro - RJ				
LAUDO DE AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO					Nº 004/ 2023 SUPACI/COEA				
Finalidade: Permissão de Uso									
Área Construída:								16,17 m²	
Área Equivalente:								Subsolo (19,17 x 0,75) 14,38 m²	
ELEMENTO 01									
Endereço:	Rua do Rosário nº 157		Centro						
Tipologia:	Loja de galeria								
Descrição:	Loja com 16,00 m²								
Idade aparente:	25 anos		Estado de conservação:		Regular		Vij: R\$ 6.086,30		
Área construída:	16,00 m²		Padrão construtivo:		Padrão CSL-4N (dezembro/2022) => loja (16,00 x 0,85)		R\$ 2.106,82		
Valor global:	R\$ 1.200,00		Valor unitário:		R\$ 88,24 / m²		13,60 m²		
Fonte: Rangiel Imóveis Tel. (21) 3052-1241 - site www.zapimoveis.com.br - em 06/01/2023									
ELEMENTO 02									
Endereço:	Rua Gonçalves Dias nº 130		Centro						
Tipologia:	Loja de galeria								
Descrição:	Loja com jirau								
Idade aparente:	20 anos		Estado de conservação:		Regular		Vij: R\$ 5.890,74		
Área construída:	41,00 m²		Padrão construtivo:		Padrão CSL-4N (dezembro/2022) => loja (30,75 x 0,85) + jirau (10,25 x 0,50)		R\$ 2.106,82		
Valor global:	R\$ 3.000,00		Valor unitário:		R\$ 95,96 / m²		31,26 m²		
Fonte: Claudio Corator Imobiliária Tel. (21) 99986-2912 - site www.zapimoveis.com.br - em 06/01/2023									
ELEMENTO 03									
Endereço:	Rua São José nº 35		Centro						
Tipologia:	Loja de rua								
Descrição:	Loja com 25,00 m²								
Idade aparente:	20 anos		Estado de conservação:		regular		Vij: R\$ 5.890,74		
Área construída:	25,00 m²		Padrão construtivo:		Padrão CSL-4N (dezembro/2022) => loja (25,00 x 1,00)		R\$ 2.106,82		
Valor global:	R\$ 2.000,00		Valor unitário:		R\$ 80,00 / m²		25,00 m²		
Fonte: Sergio Castro Tel. (21) 2272-4422 - site www.zapimoveis.com.br - em 06/01/2023									
ELEMENTO 04									
Endereço:	Rua da Quitanda nº 30		Centro						
Tipologia:	Loja de galeria								
Descrição:	Loja com jirau								
Idade aparente:	25 anos		Estado de conservação:		Regular		Vij: R\$ 6.515,52		
Área construída:	34,00 m²		Padrão construtivo:		Padrão CSL-4N (dezembro/2022) => loja (25,50 x 0,80) + jirau (8,50 x 0,50)		R\$ 2.106,82		
Valor global:	R\$ 2.500,00		Valor unitário:		R\$ 91,81 / m²		27,20 m²		
Fonte: Maria Fernanda Gonçalves Tel. (21) 99038-7405 - site www.zapimoveis.com.br - em 06/01/2023									
ELEMENTO 05									
Endereço:	Rua Sete de Setembro nº 88		Centro						
Tipologia:	Loja de galeria								
Descrição:	Loja com 30,00 m²								
Idade aparente:	30 anos		Estado de conservação:		Regular		Vij: R\$ 6.515,52		
Área construída:	30,00 m²		Padrão construtivo:		Padrão CSL-4N (dezembro/2022) => loja (30,00 x 0,75)		R\$ 2.106,82		
Valor global:	R\$ 2.000,00		Valor unitário:		R\$ 88,89 / m²		22,50 m²		
Fonte: ESS Advocacia Tel. (21) 2620-0538 - site www.zapimoveis.com.br - em 06/01/2023									



TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRAGEM

Área Equivalente 14,38 m² Vlf= R\$ 6.431,50
 Padrão Construtivo = CSLBN- Comercial Salas e Lojas (dezembro/2022) => R\$ 2.108,82
 Idade Aparente = 15 anos Estado de Conservação= Regular

Nº	Endereço	Valor	Área	R\$/m²	Fatores de Homogeneização					Valor
					Fo	Fa	Fl	Fl/c	Fpd	Final
1	Rua do Rosário nº 157	1.200,00	13,60	88,24	0,85	0,9862	1,06	1,08	1,00	84,62
2	Rua Gonçalves Dias nº 130	3.000,00	31,26	95,96	0,85	1,1019	1,09	1,04	1,00	101,85
3	Rua São José nº 35	2.000,00	25,00	80,00	0,85	1,0716	1,09	1,04	1,00	82,57
4	Rua da Quitanda nº 30	2.500,00	27,20	91,91	0,85	1,0829	0,99	1,08	1,00	90,42
5	Rua Sete de Setembro nº 88	2.000,00	22,50	88,89	0,85	1,0576	0,99	1,13	1,00	89,48

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator Oferta (Fo): representa a margem de negociação adotada em transações imobiliárias

Fator Área (Fa): representa a conexão do unidade do elemento utilizado em função das diferenças entre as áreas, onde

$$Fa = \frac{(\text{Área do Elemento (Ae)})}{(\text{Área do Imóvel Avaliado (Ai)})}$$

quando:

Para Diferença até 30% n = 0,25

Para Diferença acima de 30% n = 0,125

Fator Local (Fl): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando sua localização em relação ao imóvel avaliado (utilizando a planilha de Valores da Prefeitura do Rio de Janeiro)

Fator padrão construtivo (Fpc): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando o seu padrão de acabamento e utilização em relação ao imóvel avaliado

$$Fpc = \frac{\text{Padrão construtivo do imóvel avaliado}}{\text{Padrão construtivo do elemento utilizado}}$$

(Valores retirados da tabela divulgada mensalmente pelo SINDUSCON-RJ)

Fator idade aparente/estado de conservação (Fl/c): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a sua idade aparente e seu estado de conservação em relação ao imóvel avaliado

$$Fl/c = \frac{\text{Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do imóvel avaliado}}{\text{Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do elemento utilizado}}$$

(Percentuais retirados de Tabela de Ross-Heidecke), onde 0,50 < Fl/c < 1,50 para Grau I
 (Percentuais retirados de Tabela de Ross-Heidecke), onde 0,50 < Fl/c < 1,50 para Grau I

DEVIÇÃO PADRÃO

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

sendo assim, s = 7,50

ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS (Dn)

$$d/S = 1,73$$

$$T_0 = 1,53$$

GRUPO DE ARBITRÁRIOS PARA CALCULAR O LIMITE DE CONFIANÇA

$$\frac{\sum x_i + (t_0 \cdot s)}{n-1}$$

Limite inferior 84,05
 Limite superior 95,52

SENDO ASSIM, APÓS O CÁLCULO DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR

$$\text{Média } (\bar{x}) = \frac{\text{Limite superior} + \text{Limite inferior}}{2}$$

Média (x) = R\$ 89,79

Valor Adotado = R\$ 89,79

Valor do Imóvel = R\$ 1.261,18 ou em n° redondos R\$1.300,00 imês

PARÂMETROS UTILIZADOS PARA OS FATORES

Fator oferta (Fo)

- 1,00 resulta de transação efetiva de compra/ venda ou locação com menos de 6 (seis) meses da data da avaliação;
- 0,90 resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução em decorrência de negociação
- 0,85 resulta de oferta de mercado para compra/ venda ou locação, sujeitando-se a possibilidade de redução no preço considerando a falta de atratividade desse imóvel no mercado

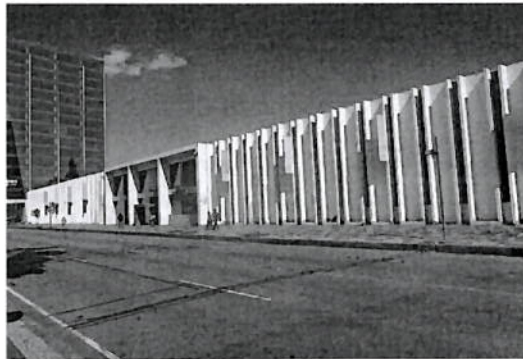
OBSERVAÇÕES



FOLHAS DE FOTOS

Identificação do Imóvel			
FIP	5303	IPTU	CL
Endereço		Nº	Parcela
Avenida Presidente Vargas		1.261	(parte) Subsolo
PAA/ PAL	Quadra	Lote	Planta Cadastral
Referência			
Biblioteca Parque Estadual - BPE			
Bairro		Município	
Centro		Macuco	

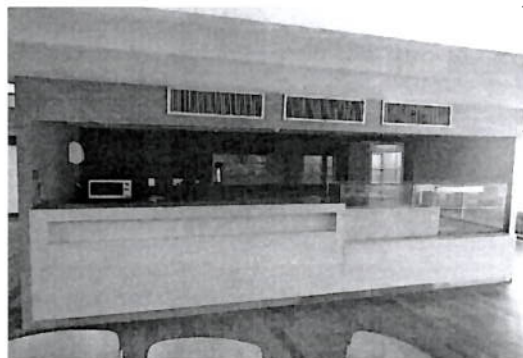
Imagens retiradas do Laudo de Avaliação nº 033/2020 SADEM/CEA - Index nº 3445350



Descrição: Vista geral do imóvel.



Descrição: Vista geral pela lateral do imóvel.



Descrição: Vista frontal do balcão do bar/ bistrô.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Descrição: Vista interna do bar.

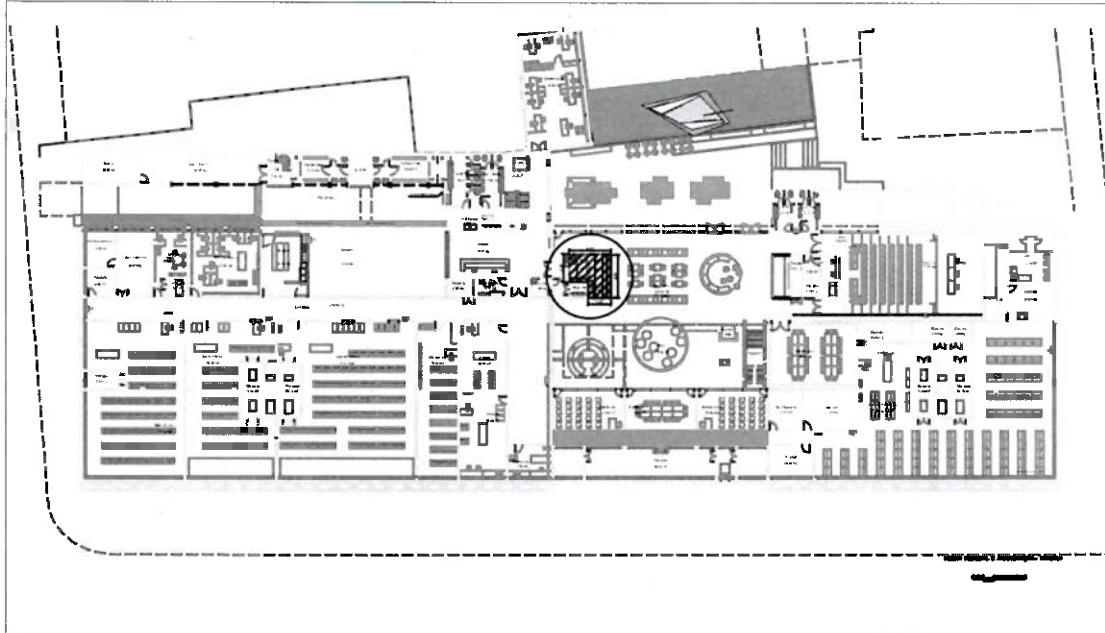


Descrição: Vista da copa.

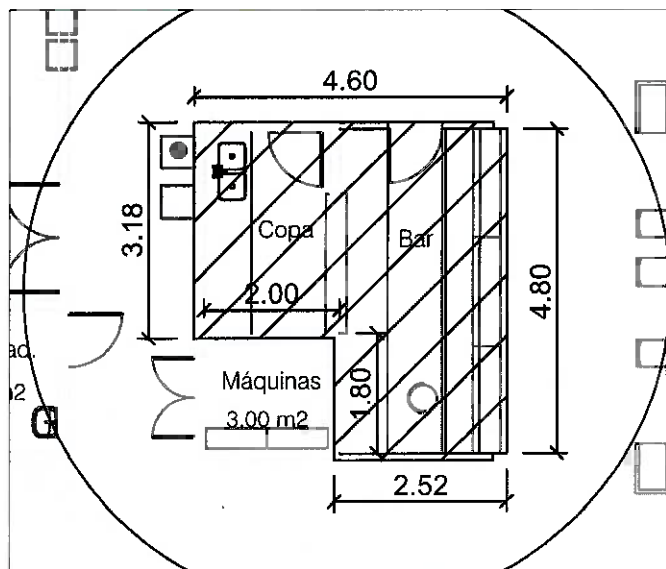
sep. *PCA*
10



PLANTA BAIXA




Planta Baixa - Subsolo - Esc.: 1/750



Detalhe - Subsolo (Bistrô/ Bar) Esc.: 1/100

Área do Bistrô/ Bar: 19,17m²

* Base digitalizada cedida pela Prefeitura de Volta Redonda

 <p>Secretaria de Estado de Casa Civil Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial Superintendência de Avaliação e Conservação de Imóveis Coordenadoria de Engenharia e Avaliação</p>			
FIP: 5303	Endereço: Avenida Presidente Vargas nº 1.261 - Subsolo (parte)		
Bairro: Centro	Município: Rio de Janeiro		
Data: 05/01/2023	Escala: Indicada	Desenho: Adriana Moura	Prancha: 01/01

Handwritten signatures in blue ink.