



Laudo Técnico de Avaliação N.º 560/24 – PLA 1126

Objetivo da Avaliação	Determinação do justo e real Valor para Mercado		
Solicitante	Sérgio Moraes		
Proprietário	Armando Gonçalves Fragoso		
Localização	Rua Teodora Salomão Pereira nº 356		
Bairro	Monte Serrat		
Município	Itaguaí	Estado	Rio de Janeiro
Tipo de Imóvel	Prédio Comercial – “Pousada Fragoso”		
Data Base	18 de dezembro de 2024		
Valor Total do Imóvel para Mercado	R\$ 960.000,00		

Vista do Imóvel



Índice

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO	1
Normas da Empresa (princípios, ressalvas e conceitos)	3
Características do Imóvel	4
Descrição e Endereço	4
Logradouro Público	4
Rua Teodora Salomão Pereira	4
Contexto Urbano (serviços e equipamentos públicos)	5
Ocupação Circunvizinha	5
Zoneamento Municipal	6
Meios de Acesso	7
Análise Documental	7
Descrição do Terreno	8
Descrição das Construções e Benfeitorias	8
1- Pousada Fragoso	8
Metodologia e Critérios (considerações gerais sobre a técnica de avaliações utilizada no laudo)	10
Método Comparativo Direto - Terreno	10
Critério de Chauvenet	11
Construções: Metodologia para Determinação dos Custos das Construções e Benfeitorias	11
Método de Ross e Critério de Heidecke	11
Critério Adotado para Avaliação do Valor de Mercado	12
Avaliação – Método Evolutivo (Terreno + Construção)	14
Cálculo do Valor do Terreno – Comparativo Direto	14
Valor Unitário Médio	14
Critério de Chauvenet	14
Valor Total do Terreno para Mercado	16
Valor Total das Construções e Benfeitorias para Mercado	17
Valor Total do Imóvel para Mercado – Método Evolutivo	17
Classificação da Avaliação	18
Análise de Mercado	19
Valor Total do Imóvel para Mercado	20
Mapa de Localização	30

Normas da Empresa (princípios, ressalvas e conceitos)

O laudo de avaliação elaborado pela **PLANENGE**, obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios básicos:

- Os avaliadores não têm no presente, nem contemplam para o futuro interesse algum no bem objeto desta avaliação.
- No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes nos códigos de ética profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura, e do IEL – Instituto de Engenharia Legal.
- Os signatários assumem a responsabilidade sobre a matéria de engenharia, incluídas as implícitas para o exercício das suas honrosas funções, estabelecidas em leis, códigos e regulamentos.
- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos de títulos, hipotecas, invasões, superposição de divisas e domínios, por não integrarem o objetivo desta avaliação.
- No laudo apresentado presume-se que as dimensões constantes nas documentações fornecidas estão corretas, e que os títulos de propriedade são bons, assim como as informações de terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

Características do Imóvel

O laudo de avaliação, solicitado pelo Sérgio Moraes, foi elaborado após vistoria no imóvel, realizada em **16 de dezembro de 2014**, onde foi feito o levantamento de suas características técnicas e detalhes importantes. Paralelamente a região circunvizinha foi visitada, sendo anotados seus aspectos de ocupação vocacional, construtivo, nível de desenvolvimento, equipamentos urbanos e serviços públicos, possuindo as seguintes informações legais, compulsadas através de dados extraídos da documentação:

Obs.: Não fomos autorizados a realizar vistoria interna no imóvel, portanto o estado de conservação foi arbitrado em função do aspecto externo das edificações.

Descrição e Endereço

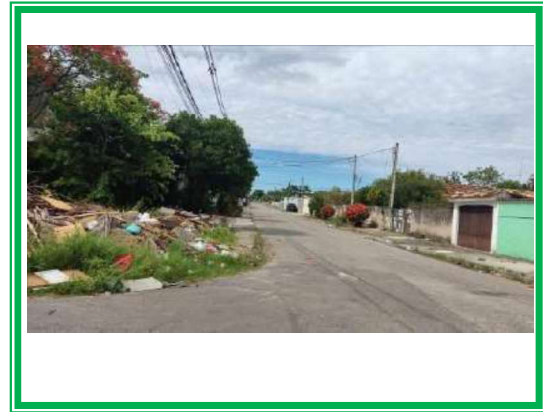
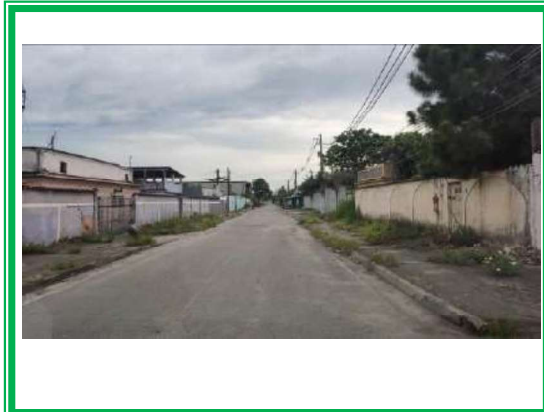
O imóvel objeto deste trabalho consta de um prédio comercial, onde se encontra atualmente a “Pousada Fragoso”, que se situa na Rua Teodora Salomão Pereira nº 356, bairro Monte Serrat, município de Itaguaí, estado do Rio de Janeiro.

Logradouro Público

O imóvel tem frente para o seguinte logradouro:

Rua Teodora Salomão Pereira

Este logradouro apresenta características de via secundária, desenvolvendo-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, com aproximadamente 10,00 m de largura, possui 1 pista de rolamento, e faixas de rolamento pavimentadas com asfalto. A via possui calçadas, guias e sarjetas, iluminação pública e apresenta regular estado de conservação.



Aspecto Geral da Rua Teodora Salomão Pereira

Obs.: As descrições acima se referem somente ao trecho onde se localiza o imóvel.

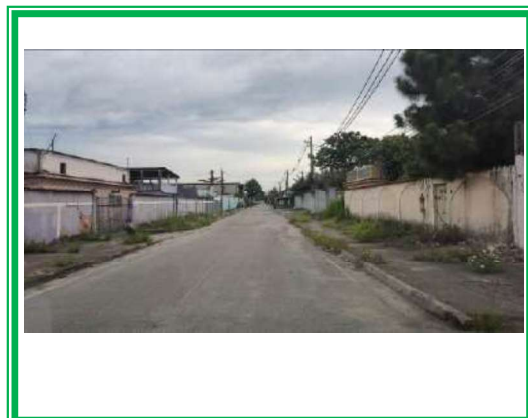
Contexto Urbano (serviços e equipamentos públicos)

O local é beneficiado pelos seguintes melhoramentos públicos:

⇒ Calçamento asfáltico;	⇒ Rede de telefone;
⇒ Guias e sarjetas;	⇒ Rede de luz e força;
⇒ Rede de água;	⇒ Transporte coletivo.
⇒ Rede de esgoto	⇒ Iluminação pública

Ocupação Circunvizinha

A região possui densidade demográfica média/alta, nível sócio-econômico médio/baixo, encontrando-se próximo ao imóvel as seguintes edificações urbanas: prédios comerciais e residenciais de padrão médio/inferior. Destacando-se comercialmente alguns mercados, restaurantes, bares ao longo da Avenida Ayrton Senna da Silva, e pousadas nas redondezas.

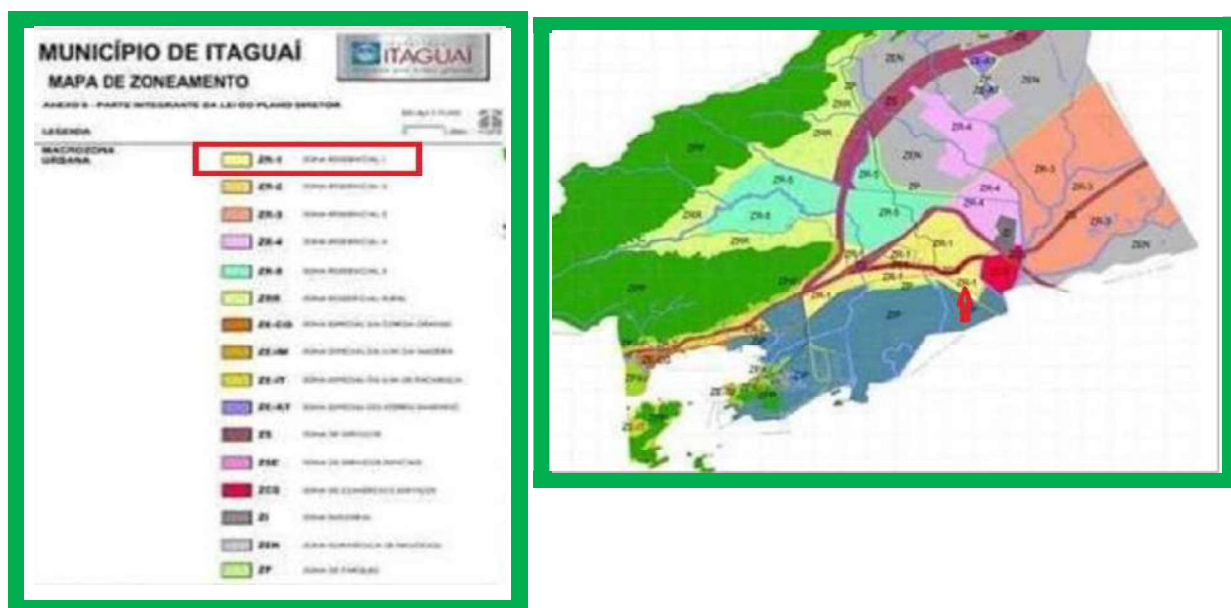


Aspecto Geral da Região Circunvizinha

Zoneamento Municipal

De acordo com a Lei Municipal nº 4.159 / 2023 e seus complementos, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel está localizado em zona residencial (ZR-1), do município de Itaguaí.

Legenda



Meios de Acesso

A região onde se localiza o imóvel possui fácil acesso, onde se destaca o seguinte logradouro, que integra o local com o centro e demais bairros da cidade:

Avenida Ayrtton Senna da Silva Importante via do bairro e importante eixo de ligação e saída da região da cidade, por onde circulam carros de passeio, ônibus municipais e intermunicipais, caminhões e transportes de serviços públicos em geral.

Análise Documental

Relação de documentos cujas cópias seguem em anexo ao final do laudo:

- Certidões de RGI:**

Item/Endereço	Matricula n.º	Metragem (m ²)	Cartorio	DataRegistro
Rua Santa Zélia (atual Rua Teodora Salomão Pereira)	7.646	1.200,00	2º Ofício de Justiça de Itaguaí, RJ	26/09/2024

- Guias de IPTU:**

Item/Endereço	Inscrição n.º	Área do Terreno	Área Construída
Rua Teodora Salomão Pereira, 356 Bloco 01	60.013	400,00 m ²	131,81 m ²
Rua Teodora Salomão Pereira, 356 Bloco 02	60.014	400,00 m ²	355,01 m ²
Rua Teodora Salomão Pereira, 356 Bloco 03	60.015	400,00 m ²	228,47 m ²
Totais:	-	1.200,00 m²	715,29 m²



Descrição do Terreno

O terreno em questão, composto de três lotes iguais, possui formato regular, topografia plana, com 90,00 metros de testada para a Rua Teodora Salomão Pereira, e área total de **1.200,00 m²**, conforme documentação em anexo fornecida pelo solicitante.

Descrição das Construções e Benfeitorias

Sobre o terreno retro mencionado, existem construções, cuja descrição será fornecida a seguir:

1- Pousada Fragoso

A Pousada Fragoso é composta de 3 blocos, conforme a seguir: bloco 01 medindo 400 m² de área de terreno e 131,81 m² de área construída, bloco 02 medindo 400 m² de área de terreno e 355,01 m² de área construída e bloco 03 medindo 400 m² de área de terreno e 228,47 m² de área construída.

A pousada tem 01 recepção, 01 almoxarifado, 01 cozinha interna, 01 cozinha externa, 01 área de lazer externa, 01 piscina, 10 quartos na ala 500, 10 quartos na ala 600, 05 quartos na ala 700 e 05 quartos na ala 800, totalizando 30 (trinta) quartos.

Obs.: Não obtivemos permissão para vistoria interna, as áreas foram extraídas das guias do IPTU. A distribuição interna foi obtida no Auto de Avaliação anexado ao Processo 0172664-34.2020.8.19.0001, Mandado: 2023004356, Documento: 251/2023/MND, no Cartório da 11^a Vara Cível, Central de Mandados de Itaguaí, Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.



• Padrão Construtivo	Casa Proletária
• Estado de Conservação	Reparos Simples
• Vida útil	60 anos
• Idade Aparente	25 anos
• Vida Útil Remanescente	35 anos
• Área Total Edificada	715,29 m ²

Obs: As áreas edificadas foram obtidas através das guias do IPTU.

Metodologia e Critérios (considerações gerais sobre a técnica de avaliações utilizada no laudo)

Este trabalho foi baseado em métodos e conceitos consagrados, recomendados pela moderna técnica avaliatória, através do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia, e atendendo as prescrições da NBR 14.653 – Avaliações de Bens; Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

No presente caso, para obtenção do valor de mercado do imóvel usaremos uma conjunção de métodos, quais sejam: “Método Comparativo Direto” e “Método Evolutivo”.

Método Comparativo Direto - Terreno

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada indicada por importantes transações imobiliárias, sendo uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado é feita através de um processo de análise de correlação de valores de propriedades em oferta para venda ou que foram vendidas.

A segurança desta técnica depende:

1. Do grau de comparabilidade de cada propriedade com aquela sob avaliação.
2. Da época ou data de venda.
3. Da verificação das condições de venda.
4. Número significativo de ofertas através de consultas a agentes imobiliários registrados (Creci).
5. Características de influência significativa na composição, reduzindo ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, situação e características.
6. Inexistência de influência externa.

Critério de Chauvenet

Para a eliminação dos dados suspeitos, utilizamos o critério de Chauvenet, tal método tende a identificar os elementos que apresentam desvios acentuados em relação à média aritmética, utilizando-se as seguintes fórmulas:

$$\Pi = \frac{\sum V_u}{n} \quad \sigma = \left[\frac{\sum (V_u - \Pi)^2}{n-1} \right]^{1/2}$$

onde: Π – média aritmética $\sum V_u$ – somatório de valores unitários das amostras σ – desvio padrão
 n – número de elementos

Construções:

Metodologia para Determinação dos Custos das Construções e Benfeitorias

As construções e benfeitorias serão avaliadas através da composição orçamentária de custos, utilizando-se o “Sistema Integrado para Construção Civil da Pini – Sistemas”, levando-se em conta suas características construtivas individuais, padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário (CUB médio do Rio de Janeiro). Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

Método de Ross e Critério de Heidecke

Para cálculo da depreciação das construções por idade aparente e estado de conservação, adotamos o método misto Ross (depreciação por idade) Heidecke (depreciação por estado de conservação), utilizando-se as seguintes fórmulas:

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) \quad k_1 = [\alpha + (1 - \alpha) c] V_d$$

onde: α – fator do método de Ross k_1 – depreciação total c – coeficiente de Heidecke
 x – idade do imóvel V_d – valor depreciável

A vida útil foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com a tabela do *Bureau of International Revue*.

Coefficiente de depreciação (k_1): também denominado “fator de depreciação por idade e conservação (FIC), é o fator extraído das tabelas de depreciação física e estado de conservação pelo critério de Ross Heidecke, e foi calculado através da fórmula”:

$$k_1 = \frac{100 - \text{Índice da Tabela}}{100}$$

Tabela de depreciação física e estado de conservação pelo critério de *Heidecke*.

Estado	Condições Físicas de Conservação	Coefficiente C (%)
Estado 1	Novo	0,00
Estado 1,5	Entre Novo e Regular	0,32
Estado 2	Regular	2,52
Estado 2,5	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
Estado 3	Reparos Simples	18,10
Estado 3,5	Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
Estado 4	Reparos Importantes	52,60
Estado 4,5	Entre Reparos Importantes e Sem Valor	75,20
Estado 5	Sem Valor	100,00

Critério Adotado para Avaliação do Valor de Mercado

Este valor pode ser definido como o preço máximo que o imóvel poderia alcançar quando colocado a venda no mercado, através do seu proprietário, com o mesmo desejando vendê-lo, agindo de forma livre e sem interesses específicos ou particulares, e o comprador estando interessado em comprá-lo com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para utilização imediata, se dispendo a pagar para ocupá-lo, sem contudo estar compelido à compra, em outra palavras, corresponderia ao preço obtido através de uma livre compra e venda à vista (Stanley L. Mc Michael – Mc Michael’s Appraising Manual – 4ª Edição – Prentice Hall, Englewood Cliffs, N.J., U.S.A – página 15).

O **Valor de Mercado** pode ser definido como:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negócio em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, um bem dentro das condições do mercado vigentes.”

Parte 1 da Norma IBAPE-2005



Fator de Comercialização: é o fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso para cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior a unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Neste caso, o Fator Comercialização adotado foi de **0,90**.

Avaliação – Método Evolutivo (Terreno + Construção)

Cálculo do Valor do Terreno – Comparativo Direto

Valor Unitário Médio

Para a determinação do Valor Unitário médio de mercado do terreno padrão na região (400,00 m²), procedemos a uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, que estão à venda ou que foram vendidos, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel.

Critério de Chauvenet

Para embasamento do cálculo do valor unitário utilizou-se o Critério de Chauvenet, cujos desvios das amostras estão informados na tabela abaixo:

Critério de Chauvenet			
Amostra	V.Unit	Desvio	
1	319,26	105,52	11.134,47
2	340,20	84,58	7.153,78
3	450,00	(25,22)	636,05
4	451,22	(26,44)	699,07
5	473,80	(49,02)	2.402,96
6	565,68	(140,90)	19.852,81
7	373,28	51,50	2.652,25
Σ	2.973,44	somatório	44.531,39
M	424,78	média	

desvio padrão	σ	86,15
desvio crítico	t_c	1,22

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03

Observamos por este critério, que o desvio crítico está dentro da média aceita em relação ao número de amostras (**7 = 1,80**), ou seja todas as amostras enquadram-se nos limites permitidos por este critério.

Além do Critério de Chauvenet, os elementos que se enquadrarem acima ou abaixo de 30 % do valor médio serão eliminados; assim sendo, nenhuma amostra situa-se abaixo e/ou acima dos limites, conforme se pode observar na Planilha de Homogeneização de Valores Pesquisados em anexo.

Além do Critério de Chauvenet, os elementos que se enquadrarem acima ou abaixo de 30 % do valor médio serão eliminados; assim sendo, a amostra “6” (seis) situa-se fora dos limites e será descartada.

Refazendo os cálculos sem os elementos discrepantes temos o seguinte:

Critério de Chauvenet			
Amostra	V.Unit	Desvio	
1	319,26	82,03	6.728,92
2	340,20	61,09	3.731,99
3	450,00	(48,71)	2.372,66
4	451,22	(49,93)	2.493,00
5	473,80	(72,51)	5.257,70
7	373,28	28,01	784,56
Σ	2.407,76	somatório	21.368,84
M	401,29	média	

desvio padrão	σ	65,37
desvio crítico	t_c	1,25

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03

Todas as amostras remanescentes enquadram-se nos limites permitidos pelos critérios, portanto não há mais elementos a serem descartados.

Assim, o levantamento de valores no mercado imobiliário local e a homogeneização dos mesmos, de acordo com as características do imóvel avaliando, resultou em um valor unitário médio do terreno padrão na região (400,00 m²) de:

R\$ 401,29 / m²

Valor Total do Terreno para Mercado

O valor total do terreno para mercado será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário médio expresso pela fórmula:

$$V = n \times (S \times q)$$

sendo:

V_t = valor total do terreno para mercado

n = 3 = número de lotes

S = área do terreno

q = valor unitário médio (R\$/m²)

$V = n \times S \times q$
$V = 3 \times 400,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 401,29/\text{m}^2$
V = R\$ 481.548,00

Valor Total do Terreno (V): R\$ 481.548,00

Valor Total das Construções e Benfeitorias para Mercado

O valor total das benfeitorias será o resultado do produto da sua área pelo valor unitário depreciado expresso pela fórmula:

$$V_c = S \times V_u \times K_1$$

sendo:

V_c = valor total depreciado das construções e/ou benfeitorias

S = área construída

V_u = valor unitário novo (Cub/Sinduscon-RJ)

K_1 = coeficiente de depreciação por idade ou estado de conservação

Descrição	Área (m²)	Idade (anos)	Vida útil	Idade %	Est. cons.	V. un. novo R\$/m²	FIC (k1)	Valor Total Novo	Valor Total Depreciado
1- Bloco 01	131,81	25	60	41,7%	3,0	1.400,00	0,58	R\$ 184.534,00	R\$ 108.000,00
2- Bloco 02	355,01	25	60	41,7%	3,0	1.400,00	0,58	R\$ 497.014,00	R\$ 290.000,00
3- Bloco 03	228,47	25	60	41,7%	3,0	1.400,00	0,58	R\$ 319.858,00	R\$ 186.000,00
Totais	715,29 m²							R\$ 1.001.406,00	R\$ 584.000,00

Valor Total das Construções (Vc): R\$ 584.000,00

Valor Total do Imóvel para Mercado – Método Evolutivo

Valor Total do Terreno	Valor Total das Construções	Fator Comerc.	Valor Total Calculado	Valor Total Adotado
R\$ 481.548,00	R\$ 584.000,00	0,90	R\$ 958.993,20	R\$ 960.000,00

Valor Total do Imóvel para Mercado:	R\$ 960.000,00 (Novecentos e Sessenta Mil Reais)
--------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------

Classificação da Avaliação

Este laudo é classificado como "Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão do valor do terreno, com intervalo de confiabilidade de 11,32%, conforme as exigências definidas pela norma (ABNT-NBR 14653-2:2004).

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%

Nota: Observar subseção 9.1

Intervalo de Confiabilidade **11,32%**

Grau de precisão atingido **grau III**

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Pontos	Comentários	Condição mínima		
			III	II	I
1	2	Na estimativa do custo direto, utilizamos um custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	>= 3	>= 2	>= 1
2	2	O BDI adotado foi justificado	>= 2	>= 2	>= 1
3	2	A depreciação física foi calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	>= 2	>= 1	>= 1
Total	6	Laudo enquadrado no Grau II	>= 7	>= 5	>= 3

Tabela 11 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Pontos	Comentários	Condição mínima		
			III	II	I
1	2	Na estimativa do valor do terreno, atingimos o Grau II de fundamentação no método comparativo	>= 3	>= 2	>= 1
2	2	Na estimativa dos custos de reedição, atingimos o Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	>= 3	>= 2	>= 1
3	2	O fator de comercialização foi justificado	>= 2	>= 1	>= 1
Total	6	Laudo enquadrado no Grau II	>= 8	>= 5	>= 3

Análise de Mercado

Consta de uma região tipicamente residencial, com algum comércio na Avenida Ayrton Senna da Silva (antiga Estrada de Santa Cruz), encontram-se no bairro residências unifamiliares de baixo padrão, comércio local e terrenos baldios. Observa-se a precária manutenção viária, coleta de lixo ineficaz, avistando-se muito lixo e mato nas calçadas irregulares e vias.

Infra-estrutura	Regular	Sistema Viário	Regular
Rentabilidade	Regular	Liquidez	Baixa
Quantidade de Ofertas	Média	Demanda	Baixa



Valor Total do Imóvel para Mercado

Concluimos que o imóvel, de propriedade de **Armando Gonçalves Fragoso**, situado na Rua Teodora Salomão Pereira nº 356, bairro Monte Serrat, no Município de Itaguaí, Estado do Rio de Janeiro, possuindo **área total de terreno de 1.200,00 m²** e **área total construída de 715,29 m²**, tem o valor de mercado definido em **R\$ 960.000,00 (Novecentos e Sessenta Mil Reais)**, considerando o imóvel para a finalidade específica a que se destina esta avaliação e para data base abaixo descrita.

Rio de Janeiro, 18 de dezembro de 2024.



PAULO ROBERTO CARNEIRO DOS REIS
Engenheiro Civil Responsável
CREA-RJ 84-1-07.546-9/D





FOTOGRAFIAS



Fachada Principal



Fachada



Fachada



Fachada



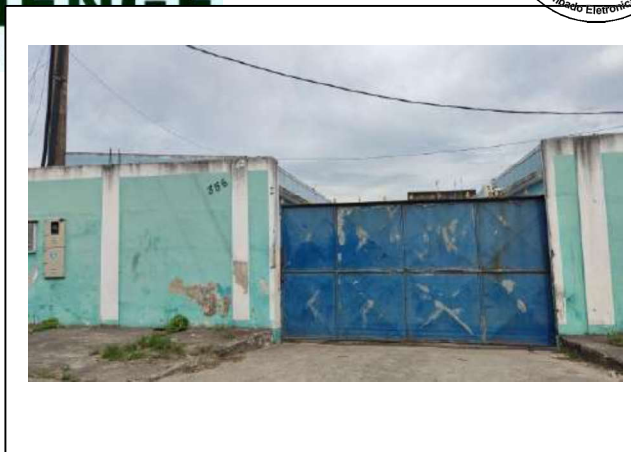
Entrada de Veículos



Imóvel



Entrada



Entrada



Mapa de Localização



MÉTODO EVOLUTIVO

COMPARATIVO DE TERRENO

ANÁLISE TÉCNICA

(PESQUISA E PLANILHA DE

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES)

ANÁLISE TÉCNICA DAS PESQUISAS

Com o fim de homogeneizá-los pode-se aplicar o seguinte tratamento:


- A. **Fator transporte:** Os valores das ofertas dos elementos do universo amostral serão transportados para o local do imóvel avaliando através do nível de atividade do comércio local e do aspecto sócio-econômico de ocupação, aplicando-se índices (denominados índice fiscal) para cada logradouro pesquisado.
- B. **Fator fonte:** Estabelece-se a confiabilidade das informações, com redução de até 10% (dez por cento) para compensar a eventual superestimativa do ofertante.
- C. **Fator grandeza de área:** Permite homogeneizar os preços unitários em relação às áreas, ou seja, quanto maior a área, teoricamente menor os preços unitários proporcionalmente, através da fórmula: $FG = (Ae / Aa)^{1/8}$, quando a diferença for superior a 30% e $FG = (Ae / Aa)^{1/4}$, quando a diferença for inferior a 30%, onde Ae = área do elemento comparativo e Aa = área do imóvel avaliando.
- D. **Fator topografia:** Permite padronizar os diferentes planos topográficos das pesquisas em relação à topografia do imóvel avaliando.
- E. **Fator melhoramentos públicos:** Permite equacionar os diferentes equipamentos urbanos de cada elemento pesquisado em relação ao imóvel.
- F. **Fator testada:** Considera o impacto no valor do imóvel devido a relação entre a testada efetiva (t_e) do imóvel avaliando e a testada padrão (t_p).




Cálculo do Valor Unitário Básico Para: Terreno sito a Rua Teodoro Salomão Pereira, 536 - Bairro Mont Serrat - Itaguaí - RJ														
Laudo PLA 1126	Fat. utilizados		Melh. Públicos		Luz - água - esgoto - telefone		M _i		IF		100		Data dezembro-24	
	Venda		Topografia		Plana		M _a		a		Prof.:		Zona	
Item n°	Área (m²)	Valor Residual da Oferta (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Fonte	Unit. Puro (R\$/m²)	Fator Trans- porte	Test. Efet.	Fator Test.	Prof. Efet.	Fator Top.	Fator M. Públ.	Fator Área	Fator Homo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
1	350,00	128.000,00	365,71	0,90	329,14	1,00	-	-	-	1,00	1,00	0,97	0,97	319,26
2	1.000,00	300.000,00	300,00	0,90	270,00	1,00	-	-	-	1,00	1,00	1,26	1,26	340,20
3	400,00	200.000,00	500,00	0,90	450,00	1,00	-	-	-	1,00	1,00	1,00	1,00	450,00
4	600,00	271.000,00	451,67	0,90	406,50	1,00	-	-	-	1,00	1,00	1,11	1,11	451,22
5	450,00	230.000,00	511,11	0,90	460,00	1,00	-	-	-	1,00	1,00	1,03	1,03	473,80
6	848,00	650.000,00	766,51	0,90	689,86	0,70	-	-	-	1,00	0,91	1,21	0,82	565,68 (+)
7	400,00	165.900,00	414,75	0,90	373,28	1,00	-	-	-	1,00	1,00	1,00	1,00	373,28
8			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Observações Gerais:														
			S Área do terreno		400,00 m²									
			V _u		Valor Unitário Final R\$									
			V _i = S x V _u		Valor para Mercado R\$									
			Elementos descontados		fora dos limites									
			Item n° 6											
			Soma		2.973,44									
			Média		424,78									
			Limite Inferior (Média - 30%)		297,35									
			Limite Superior (Média + 30%)		552,21									
			Soma Saneada		2.407,76									
			Média Saneada		401,29									


Pesquisas Seleccionadas


Pesquisa de Terrenos


Ficha		1
Endereço: Rua Teodoro Salomão Pereira s/n Bairro: Mont Serrat Município: Itaguaí Estado: Rio de Janeiro Zoneamento: ZR 1		
Área do Terreno: 350,00 m ² Topografia: Plana Testada: 10,00 m Prof.Eq.: 35,00 m Melh.Públicos: <input checked="" type="checkbox"/> asfalto <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> luz <input checked="" type="checkbox"/> esgoto		
Construção/Tipo: Construção com 200,00 m ² , pousada com 14 quartos com banheiro Área Construída: 200,00 m ² Idade: 35 anos Est. de Cons.: E - Reparos Simples		
Oferta: R\$ 200.000,00 Valor Constr.: R\$ 72.000,00 Valor Residual: R\$ 128.000,00 Valor Unitário: R\$ 365,71 /m ² Vendido: <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não		
Informante: Proprietário Contato: Armando Telefone: (21) 96690-5825 Data: 16 dezembro, 2024		Observações:


Ficha		2
Endereço: Rua Regina, Lote 9 e 10 da Quadra 9-A Bairro: Mont Serrat Município: Itaguaí Estado: Rio de Janeiro Zoneamento: ZR 1		
Área do Terreno: 1.000,00 m ² Topografia: Plana Testada: 25,00 m Prof.Eq.: 40,00 m Melh.Públicos: <input checked="" type="checkbox"/> asfalto <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> luz <input checked="" type="checkbox"/> esgoto		
Construção/Tipo: Terreno livre. Dois lotes contíguos. Área Construída: m ² Idade: anos Est. de Cons.:		
Oferta: R\$ 300.000,00 Valor Constr.: R\$ - Valor Residual: R\$ 300.000,00 Valor Unitário: R\$ 300,00 /m ² Vendido: <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não		
Informante: Nilo Ramos Imóveis Contato: Nilo Telefone: (21) 96986-8088 Data: 16 dezembro, 2024		Observações:

Ficha		3
Endereço: Rua Teodoro Salomão Pereira, 56 Bairro: Mont Serrat Município: Itaguaí Estado: Rio de Janeiro Zoneamento: ZR 1		
Área do Terreno: 400,00 m ² Topografia: Plana Testada: 10,00 m Prof.Eq.: 40,00 m Melh.Públicos: <input checked="" type="checkbox"/> asfalto <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> luz <input checked="" type="checkbox"/> esgoto		
Construção/Tipo: Construção com 88,00 m ² , sem valor comercial. Área Construída: 88,00 m ² Idade: 25 anos Est. de Cons.:		
Oferta: R\$ 270.000,00 Valor Constr.: R\$ 70.000,00 Valor Residual: R\$ 200.000,00 Valor Unitário: R\$ 500,00 /m ² Vendido: <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não		
Informante: Proprietária Contato: Sra. Maristela Telefone: (21) 99874-5947 Data: 16 dezembro, 2024		Observações:

Ficha		4
Endereço: Rua Argentina, 33 Bairro: Monte Serrat Município: Itaguaí Estado: Rio de Janeiro Zoneamento: ZR 1		
Área do Terreno: 600,00 m ² Topografia: Plana Testada: 15,00 m Prof.Eq.: 40,00 m Melh.Públicos: <input checked="" type="checkbox"/> asfalto <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> luz <input checked="" type="checkbox"/> esgoto		
Construção/Tipo: Casa (sala, 3 qts, cozinha, área) Área Construída: 70,00 m ² Idade: 35 anos Est. de Cons.: Reparos Simples		
Oferta: R\$ 320.000,00 Valor Constr.: R\$ 49.000,00 Valor Residual: R\$ 271.000,00 Valor Unitário: R\$ 451,67 /m ² Vendido: <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não		
Informante: Proprietária Contato: Sra. Ângela Telefone: (21) 98931-3428 Data: 16 dezembro, 2024		Observações:

Ficha		5
Endereço: Rua Teodoro Salomão Pereira, 641 Bairro: Monte Serrat Município: Itaguaí Estado: Rio de Janeiro Zoneamento: ZR 1		
Área do Terreno: 450,00 m ² Topografia: Plana Testada: 10,00 m Prof.Eq.: 45,00 m Melh.Públicos: <input checked="" type="checkbox"/> asfalto <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> luz <input checked="" type="checkbox"/> esgoto		
Construção/Tipo: Casa (sala, 2 qts, cozinha, varanda) Área Construída: 90,00 m ² Idade: 25 anos Est. de Cons.: Reparos Simples		
Oferta: R\$ 330.000,00 Valor Constr.: R\$ 100.000,00 Valor Residual: R\$ 230.000,00 Valor Unitário: R\$ 511,11 /m ² Vendido: <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não		
Informante: Estância Imóveis Contato: Eliane Telefone: (21) 97191-7906 Data: 16 dezembro, 2024		Observações:

Ficha		6
Endereço: Avenida Ayrton Senna da Silva, 432 Bairro: Monte Serrat Município: Itaguaí Estado: Rio de Janeiro Zoneamento: ZCS		
Área do Terreno: 848,00 m ² Topografia: Plana Testada: 16,00 m Prof.Eq.: 53,00 m Melh.Públicos: <input checked="" type="checkbox"/> asfalto <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> luz <input type="checkbox"/> esgoto		
Construção/Tipo: Terreno livre. Com projeto aprovado na prefeitura para dois blocos residenciais Área Construída: m ² Idade: anos Est. de Cons.:		
Oferta: R\$ 650.000,00 Valor Constr.: R\$ - Valor Residual: R\$ 650.000,00 Valor Unitário: R\$ 766,51 /m ² Vendido: <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não		
Informante: Cancellia Engenharia Ltda. Contato: Telefone: (21) 2502-6677 Data: 16 dezembro, 2024		Observações: Fundações de 01 Bloco porttas

Ficha		7
Endereço: Rua São José, 240 Bairro: Monte Serrat Município: Itaguaí Estado: Rio de Janeiro Zoneamento: ZR 1		
Área do Terreno: 400,00 m ² Topografia: Plana Testada: 10,00 m Prof.Eq.: 40,00 m Melh.Públicos: <input checked="" type="checkbox"/> asfalto <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> água <input checked="" type="checkbox"/> luz <input checked="" type="checkbox"/> esgoto		
Construção/Tipo: Terreno livre. Aterrado, praticamente todo murado. Área Construída: Idade: anos Est. de Cons.:		
Oferta: R\$ 165.900,00 Valor Constr.: R\$ - Valor Residual: R\$ 165.900,00 Valor Unitário: R\$ 414,75 /m ² Vendido: <input type="checkbox"/> sim <input checked="" type="checkbox"/> não		
Informante: Corretor Contato: Léo Santos Telefone: (21) 96496-6553 Data: 16 dezembro, 2024		
		Observações:

Mapa de Localização das Amostras

