



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado da Casa Civil
Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 411/2023 SUPAC/COOEA

VALOR AVALIAÇÃO: R\$ 46.300,00/MÊS
(QUARENTA E SEIS MIL E TREZENTOS REAIS)

DATA: 21/11/2023

FIP: 5372

OBJETIVO: PERMISSÃO DE USO

ENDEREÇO: ESTRADA DA CONCEIÇÃO Nº 430 -
PORTO DO ROSA – SÃO GONÇALO – R.J.

Duas assinaturas manuscritas em tinta azul, uma acima da outra, localizadas no canto inferior direito da página.

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO ESTUDO
2. METODOLOGIA
3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
4. REGIÃO/LOCALIDADE
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - a. TERRENO
 - b. BENFEITORIAS
6. AVALIAÇÃO
 - a. AVALIAÇÃO DO TERRENO COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
 - b. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS COM BASE NO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS
8. ANEXOS
 - a. TRATAMENTO ESTATÍSTICO
 - b. FOLHAS DE FOTOS
 - c. DETALHE AEROFOTOGRAMÉTRICO
 - d. PLANTAS DE ARQUITETURA



1. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor de mercado do imóvel situado na Estrada da Conceição nº 430 – Porto do Rosa – São Gonçalo – R.J, onde funcionava o CIEP 045 – Porto do Rosa, para fins de Contabilidade Patrimonial, conforme solicitado no Processo SEI-150001/024419/2023.

2. METODOLOGIA

O método utilizado será o Evolutivo, onde serão usados o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o uso de tratamento por fatores conforme estabelecido para apuração do valor do terreno conjugado com o método Quantificação de Custo das Benfeitorias para obtenção do valor das benfeitorias conforme estabelecidos no item 9.5 da 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 9.5 da ABNT.

4. REGIÃO/LOCALIDADE

Denominação: Bairro Porto do Rosa, no município de São Gonçalo, na zona de influência da Rodovia BR-101, que corta o bairro como a Estrada da Conceição.

Características: O imóvel está localizado em área de periferia, na beira da Rodovia BR-101.

Transporte: Rodoviário.

Melhoramentos Públicos: Rede de água, águas pluviais, energia elétrica, telefone, coleta de lixo, serviços postais, limpeza, conservação viária, telefonia celular e fibra ótica.

Situação do mercado imobiliário local: Normal.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

a. Terreno

Terreno em aclave em formato irregular, com área de **14.458,16m²** (medidas tiradas conforme levantamento no autocad).

b. Benfeitorias

De acordo com as informações contidas no Processo SEI-150001/024419/2023, trata-se do imóvel com tipologia de Estabelecimento Escolar – CIEP 045 Porto do Rosa, constituído por uma edificação principal constituída de 03 pavimentos (térreo, 1º e 2º pavimentos), com uma área total de 4.178,60m², 01 bloco anexo (biblioteca) constituído de 02 pavimentos (térreo e 1º pavimento) com 333,31m², 01 ginásio coberto com 1.115,52m² e 01 piscina com 308,75 m². Ainda na parte térrea existe 01 pátio descoberto (gramado) com uma área de 11.190,89m².

A idade aparente do conjunto é de aproximadamente 40 anos, as características construtivas internas com padrão de acabamento normal e o estado de conservação reparos importantes.

Quadro de resumo das Benfeitorias:

BENFEITORIAS	Ac (m²)	Feq	Ae (m²)
<u>Edificação principal</u>			
Térreo	615,04	1,00	615,04
Pátio coberto	853,07	0,50	426,54
Área descoberta interna	232,89*	-	-
	1701,00		1.041,58
1º pavimento	1.238,80	1,00	1.238,80
2º pavimento	1.238,80	1,00	1.238,80
	2.477,60		2.477,60
<u>Biblioteca - anexo</u>			
Térreo	142,00	1,00	142,00
1º pavimento	191,31	1,00	191,31
	333,31		333,31
- Ginásio coberto	1.115,52	0,75	836,64
- Piscina	308,75	0,50	154,38
Total	5.936,18		4.843,51

Área Construída (Ac) –Área calculada conforme plantas de arquitetura existentes no acervo da COOEA.

Fator de Equivalência (Fe) – Fator de ajuste dadas as características construtivas.

Área Equivalente (Ae) – Ac x Fe

* Para efeitos de cálculo de Seguro, não foram incluídas as áreas descobertas.

6. AVALIAÇÃO

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

Valor do Terreno (Vt)

Tratamento estatístico da amostragem, em anexo.

Valor do Terreno: **R\$ 1.445.000,00** (um milhão e quatrocentos e quarenta e cinco mil reais)

b. Avaliação das Benfeitorias pelo Método da Quantificação de Custo

Valor das Benfeitorias (Vb) - Benfeitoria

$Vb = Ae \times Cc \times df$, onde:

$$Ae = 4.843,51m^2$$

Cc = Custo da construção - Custo Unitário Básico (SINDUSCON outubro/2023 – Comercial Salas e Lojas – Padrão Normal – CSL-8) x Fator de ajuste dos itens não computados de 50%.

df = Depreciação física – função da idade e do estado de conservação – Método de Ross Heidecke*, ou seja, a idade aparente do conjunto pode ser considerado em **40 (quarenta) anos**, vida útil de 100 anos e estado de conservação necessitando de reparos importantes, resultando a depreciação física de 0,341.

$$Vb = 4.843,51m^2 \times (R\$ 2.171,59 \times 1,50) \times 0,341$$

$Vb = R\$ 5.380.017,30$ ou **R\$ 5.500.000,00 em números redondos.**

*O valor das benfeitorias refere-se apenas as edificações, não estando incluído o valor de mobiliário e equipamentos.

Valor do Imóvel (Vi)

Valor do Imóvel (Vi): Valor do Terreno (Vt) + Valor das Benfeitorias(Vb)

Valor do Imóvel (Vi): R\$ 1.445.000,00 + R\$ 5.500.000,00

Valor do Imóvel (Vi): R\$ 6.945.000,00 em números redondos.

Valor do Imóvel para Fins de Permissão de Uso

Onde t corresponde a uma taxa anual de retorno da ordem de 8%aa, admissível devido a localização do imóvel e a finalidade social, para apuração de valores locativos:

$$V_{loc} = R\$ 6.945.000,00 \times \frac{0,08}{12} = \mathbf{R\$ 46.300,00/mês.}$$

Valor da Permissão de uso (V_{loc}): R\$ 46.300,00/mês em nºs redondos

PSA
5

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos o imóvel situado na Estrada da Conceição nº 430 – Porto do Rosa – São Gonçalo – RJ, onde funcionava o CIEP 045 – Porto do Rosa, para fins de Contabilidade Patrimoniais no valor de **R\$ 16.400.000,00 (dezesseis milhões e quatrocentos mil reais)** sendo:

- Valor do Terreno: **R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)**
- Valor das Benfeitorias: **R\$ 12.900.00,00 (doze milhões e novecentos mil reais)**

Para fins de Taxa de Ocupação avaliamos em **R\$ 46.300,00 (quarenta e seis mil e trezentos reais)/mês**.

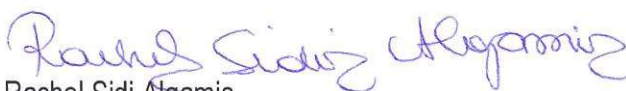
A avaliação considerou as informações contidas no Processo SEI-150001/024419/2023.

O laudo presente foi elaborado em 16 (dezesseis) folhas, contendo em sua composição: relatório, tratamento estatístico, folhas de fotos, detalhe aerofotogramétrico e plantas de arquitetura.

Na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor do terreno e o Método da Quantificação de Custo das Benfeitorias foi o mais adequado para obtenção do valor das benfeitorias, e assim determinar o valor do imóvel avaliando.

Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2023.


Adriana Mendonça Moura
CAU nº A42582-6

Visto: 
Rachel Sidi Algamis
CAU nº A 38239-6

8. ANEXOS



TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Identificação do Imóvel										
Nº do FIP	5372	PTU	CL	Parcela						
Endereço	Estrada da Conceição			Nº	473 (antigo nº 430)					
PAA/PAL	Quadro	Lote	Planta Cadastral							
Referência	CIEP 045 - Porto da Rosa									
Bairro	Porto da Rosa			Município	São Gonçalo					
LAUDO DE AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO					Nº 411 / 2023 SUPACI/COOEA					
Finalidade	Permissão de Uso/Contabilidade									
Área do Terreno	14.458,16 m²									
Área equivalente	14.458,16 m²									
ELEMENTO 01										
Endereço:	Av. Abdias José dos Santos s/nº			Maré Paula						
Tipologia:	Terreno									
Descrição:	Terreno									
Topografia:	Plano			1,00						
Área Terreno:	18.800,00 m²			Valor unitário:		R\$ 1,00		Área Equivalente:		18.800,00 m²
Valor global:	R\$ 3.000.000,00			Valor unitário:		R\$ 159,57 / m²				
Fonte:	Brasil Brokers Tel. (21) 2716-5300 - site www.zapimoveis.com.br - em 16/11/2023									
ELEMENTO 02										
Endereço:	Rua Capitão Juvonal Figueiredo s/nº			Colubandê						
Tipologia:	Terreno									
Descrição:	Terreno									
Topografia:	Plano			1,00						
Área Terreno:	12.000,00 m²			Valor unitário:		R\$ 0,80		Área Equivalente:		12.000,00 m²
Valor global:	R\$ 1.750.000,00			Valor unitário:		R\$ 145,83 / m²				
Fonte:	Cuquille Negócios Tel. (21) 2714-4818 - site www.zapimoveis.com.br - em 18/11/2023									
ELEMENTO 03										
Endereço:	Rua Jerônimo Silva s/nº			Santa Luzia						
Tipologia:	Terreno									
Descrição:	Terreno									
Topografia:	plano			1,00						
Área Terreno:	10.000,00 m²			Valor unitário:		R\$ 0,70		Área Equivalente:		10.000,00 m²
Valor global:	R\$ 1.000.000,00			Valor unitário:		R\$ 100,00 / m²				
Fonte:	Brasil Brokers Tel. (21) 2716-5300 - site www.zapimoveis.com.br - em 16/11/2023									
ELEMENTO 04										
Endereço:	Rua Coronel Amarantes nº 314			Sete Pontes						
Tipologia:	Terreno									
Descrição:	Terreno									
Topografia:	plano			1,00						
Área Terreno:	11.000,00 m²			Valor unitário:		R\$ 0,70		Área Equivalente:		11.000,00 m²
Valor global:	R\$ 1.200.000,00			Valor unitário:		R\$ 109,09 / m²				
Fonte:	Amim Imóveis - Tel. (21) 3620-0101 - site www.zapimoveis.com.br - em 16/11/2023									
ELEMENTO 05										
Endereço:	Ext. De Alacomba nº 5			Tribobô						
Tipologia:	Terreno									
Descrição:	Terreno									
Topografia:	plano			1,00						
Área Terreno:	8.723,00 m²			Valor unitário:		R\$ 0,65		Área Equivalente:		8.723,00 m²
Valor global:	R\$ 800.000,00			Valor unitário:		R\$ 91,71 / m²				
Fonte:	Spn Região Oceânica - Tel. (21) 3803-0000 - site www.zapimoveis.com.br - em 16/11/2023									

PSA

Seif

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRAGEM

Área do Terreno= 14.456,16 m² Vo= R\$ 1,00
Descrição = Terreno em formato retangular
Topografia = acive médio 0,80

Nº	Endereço	Valor	Área	R\$/m²	Fatores de Homogeneização				Valor Final
					Fo	Fa	Fl	Ftop	
1	Av. Abdias José dos Santos s/nº	3.000.000,00	18.800,00	159,57	0,85	1,0334	1,00	0,80	112,13
2	Rua Capitão Juvenal Figueiredo s/nº	1.750.000,00	12.000,00	145,83	0,85	0,8500	1,25	0,80	105,36
3	Rua Jerônimo Silva s/nº	1.000.000,00	10.000,00	100,00	0,85	0,9590	1,43	0,80	92,77
4	Rua Coronel Amarantes nº 314	1.200.000,00	11.000,00	109,09	0,85	0,8339	1,43	0,80	98,97
5	Est. De Alacomba nº 5	800.000,00	8.723,00	91,71	0,85	0,9398	1,54	0,80	90,07

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

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

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

$$Fa = \left[\frac{\text{Área do Elemento (Ae)}}{\text{Área do Imóvel Avaliado (Am)}} \right]^n$$

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 Topografia (Ftop): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a topografia do terreno em relação ao imóvel avaliado, sendo:

A) Cimento para o fundo (passiva)
até 5% (0,90)
entre 5% e 10% (0,80)
acima de 10% (0,70)

B) Cimento para a frente (ativa)
suave (0,90)
acertado (0,70)

C) Terreno plano (1,00)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DESVIO PADRÃO

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

Sendo assim, S = 9,05

ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS (Dn)

d/S = 1,73
Tc = 1,53

CAMPO DE ARBITRIO PARA CALCULAR O LIMITE DE CONFIANÇA

$$\left(\frac{\bar{x} \pm t_{\alpha} S}{\sqrt{n-1}} \right)$$

Limite inferior 92,94
Limite superior 106,78

SENDO ASSIM, APÓS O CÁLCULO DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR

Média (x) = Limite superior + Limite inferior / 2

Média (x) = R\$ 99,86

Valor Adotado =

Valor do Imóvel = R\$ 1.443.735,67

em n° redondos

R\$1.445.000,00

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 de 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 atividade desse imóvel no mercado

OBSERVAÇÕES

psa

def

b. FOLHAS DE FOTOS

Fotos retiradas conforme relatório fotográfico inserido no documento de 28/09/2023 (INDEX 60560555).



Vista do acesso ao CIEP 045, com a edificação principal e ginásio aos fundos.



Vista geral da área descoberta com o anexo da biblioteca e o ginásio.



Vista do banheiro, indicando que o local foi depredado com sinais de vandalismo.

psa

af



Vista da circulação com pintura e reboco desprendidos nas paredes e presença de animais, indicando estado de abandono.



Vista do pátio coberto da edificação principal com a rampa.

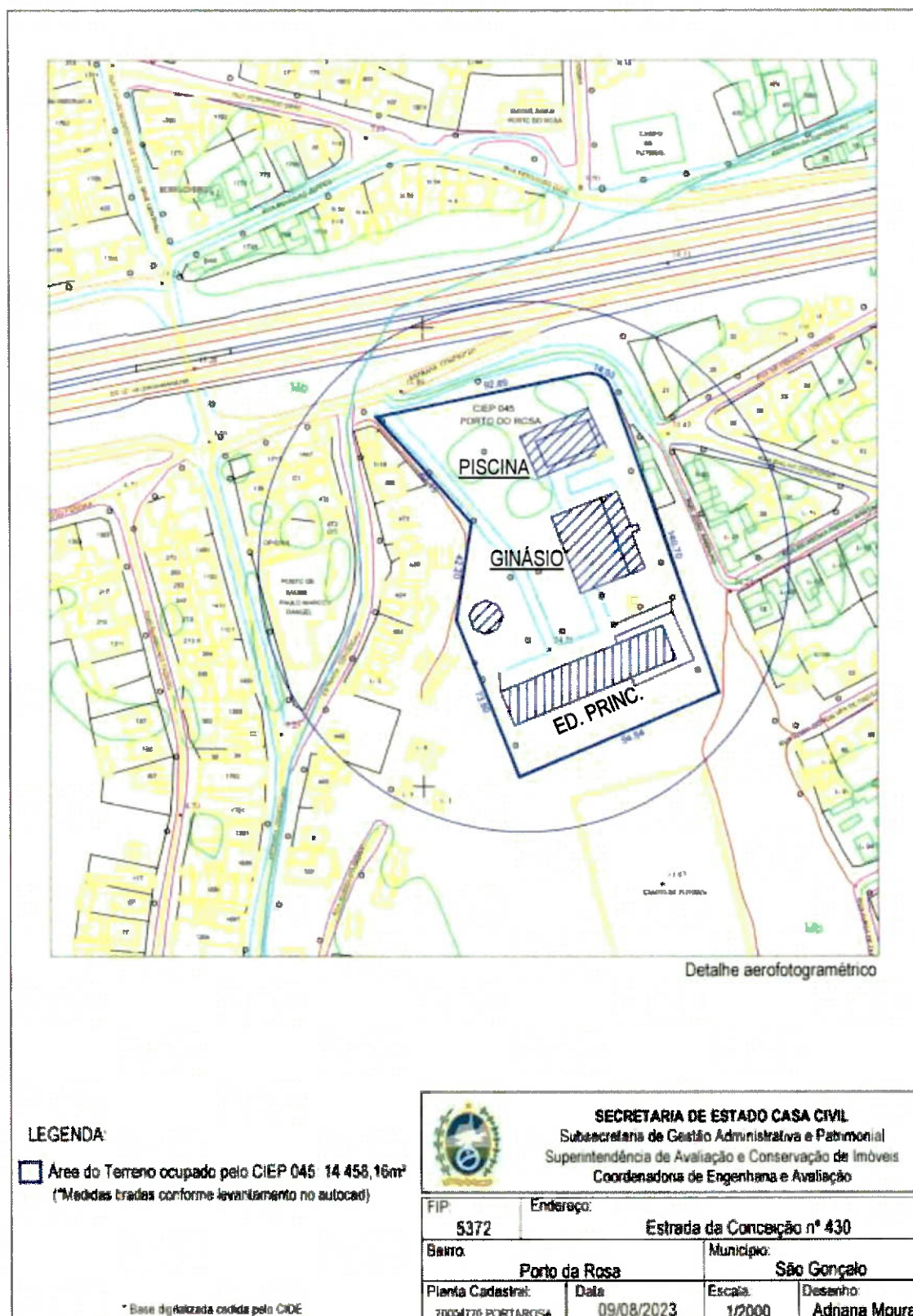


Vista do pátio coberto da edificação principal, indicando a degradação do local.

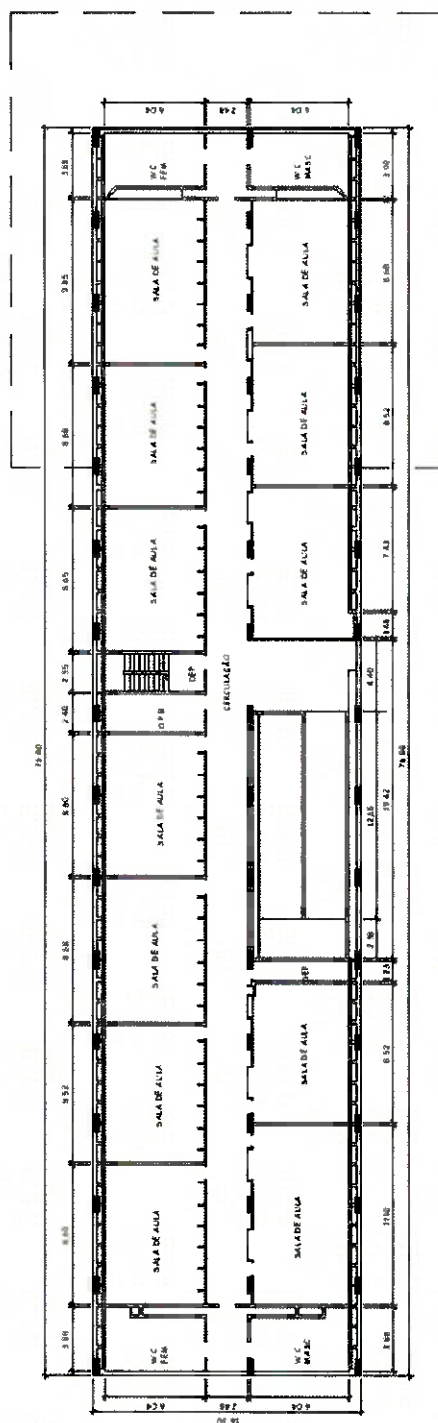
Handwritten signature

Handwritten signature

C. DETALHE AEROFOTOGRAFÊMICO



[Handwritten signatures]



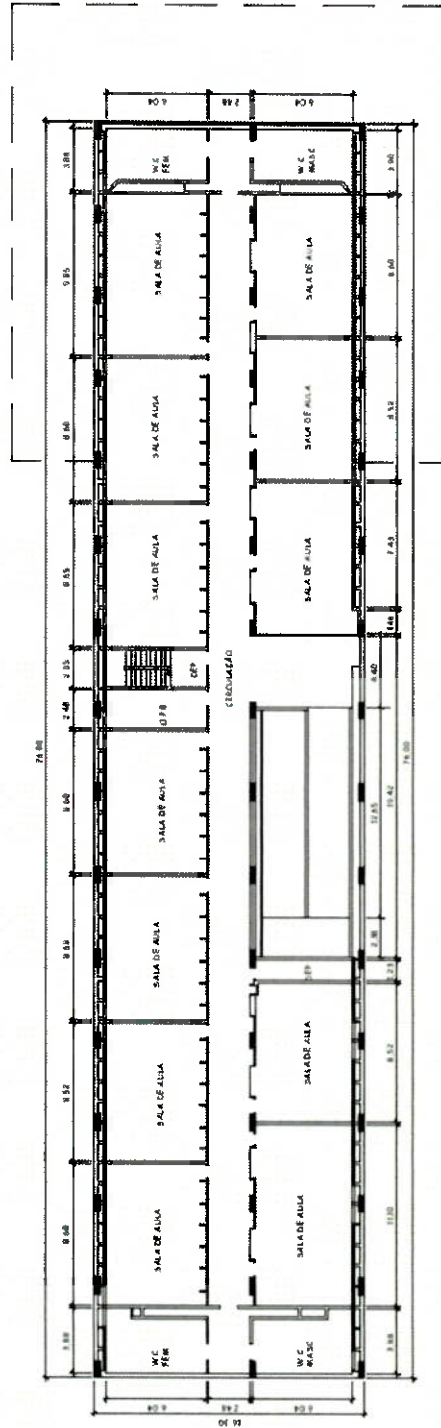
Planta Baixa do 1º pavimento

1º PAVIMENTO
ÁREA CONSTRUÍDA 1238,00m²

		Secretaria de Estado de Casa Civil	
		Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial	
		Superintendência de Avaliação e Conservação de Imóveis	
		Coordenadoria de Engenharia e Avaliação	
FIP	Endereço	Estrada da Conceição nº 430	
5372			
Barro	Município	São Gonçalo	
Porto de Rosa			
31/10/2023	Data	Desenho	Prancha
		1/2500	02/04
		Adriana Moura	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

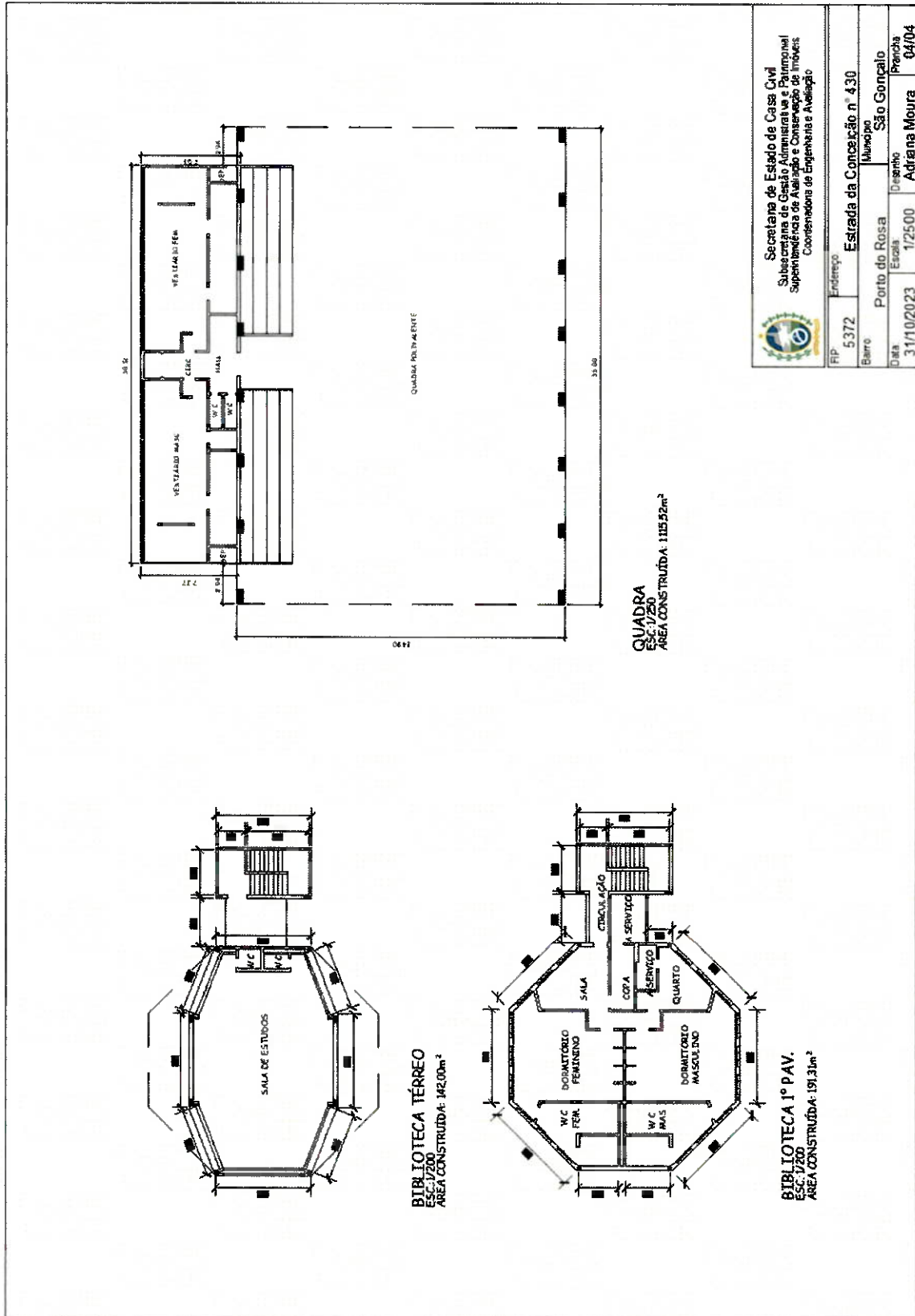


2º PAVIMENTO
ÁREA CONSTRUÍDA 1236,80m²

 Secretaria de Estado de Casa Civil Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial Superintendência de Avaliação e Conservação de Imóveis Coordenadoria de Engenharia e Avaliação		Estrada da Conceição nº 430	
FIP	5372	Barrio	Porto do Rosa
		Município	São Gonçalo
		Escala	1/2500
		Desenho	Adriana Moura
		Pavimento	03/04
		Data	31/10/2023

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Secretaria de Estado de Casa Civil	
Subsecretaria de Gestão Administrativa e Patrimonial	
Superintendência de Avaliação e Conservação de Imóveis	
Coordenadoria de Engenharia e Avaliação	
FIP 5372	Estrada da Condição nº 430
Bairro Porto do Rosa	Município São Gonçalo
Data 31/10/2023	Escala 1/2500
Desenho Adriana Moura	Prancha 04/04