



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

SUMÁRIO

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- I.1 SOLICITAÇÃO
- I.2 OBJETO
- I.3. FINALIDADE
- I.4. OBJETIVO

II – INTRODUÇÃO

- II.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL
- II.2. DESCRIÇÃO TÉCNICA

III- PREMISSAS PARA VALOR DE REFERÊNCIA

IV - RESUMO DOS CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

- IV.1. METODOLOGIA
- IV.2. PESQUISA DE MERCADO
- IV.3. DEFINIÇÃO DAS AMOSTRAS DE TERRENOS
 - IV.3.1. AMOSTRAS ÁREA A2
 - IV.3.2. AMOSTRAS ÁREA 3A-3
 - IV.3.3. AMOSTRAS ÁREA A-6
- IV.4. CÁLCULO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

V - CONCLUSÃO

- V.1. VALOR DE REFERÊNCIA



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

RELATÓRIO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1. SOLICITAÇÃO

Este laudo de avaliação foi elaborado com a finalidade de calcular tecnicamente o Valor de Referência de terrenos pertencente à Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha (CCCPM).

I.2. OBJETO

O objeto do presente trabalho técnico consiste em terreno sem edificação, situado à Avenida Paiva, Neves, São Gonçalo/RJ (Figura 1), lotes A2 e A6, matriculado sob o nº4.827 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ e lote 3-A-3, matriculado sob o nº35.603 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ.

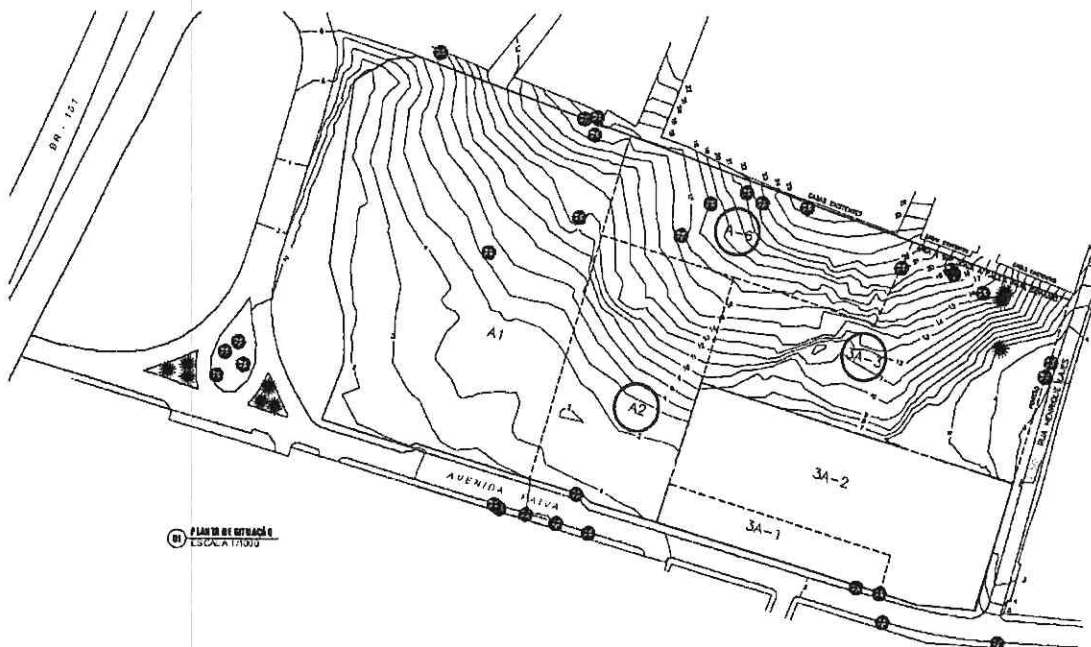


Figura 1: Planta de Situação

I.3. FINALIDADE

Atualização de informações acerca do valor de referência de terrenos pertencentes à Caixa de Construções de Casas para o Pessoal da Marinha (CCCPM).

I.4. OBJETIVO

O objetivo do presente documento é determinar o Valor de Referência Atual dos terrenos citados no item I.2.



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

II – INTRODUÇÃO

II.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

Lotes de terreno localizado em loteamento promovido pela CCCPM. Neste terreno foram construídos, inicialmente, em 2009, os Condomínios Barão de São Gonçalo I (Área 3-A-2) e Barão de São Gonçalo II (Área 3-A-1) e, posteriormente, em 2018, o Condomínio Residencial Imigrantes (Área A1) empreendimentos capitaneados pela CCCPM. Após a construção dos supracitados empreendimentos, as áreas A-2, 3-A-3 e A-6 ficaram sobressalentes e são objeto da presente avaliação.

O terreno avaliando situa-se próximo à Rodovia Niterói-Maniha (BR-101) principal via de acesso da região. O logradouro é dotado de pista de rolamento em pavimento asfáltico, dispondo de todos os serviços públicos oferecidos pelas concessionárias.

II.2. DESCRIÇÃO TÉCNICA

O imóvel avaliando situa-se em terreno composto por três áreas, de topografia de pequeno à moderado acentuado. Atualmente, encontra-se dividido em áreas A-2, 3A-3 e A-6, conforme planta disponível no item I.2.

III – PREMISSAS PARA VALOR DE REFERÊNCIA

1 – O valor de avaliação mercadológica apurado para o terreno ora em avaliação será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado na NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e na Orientação.

2 – Os valores apresentados refletem a situação atual do mercado, portanto estão desincumbidos de responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar a opinião relatada.

3 - No presente trabalho foi considerada a análise dos dados necessários para a identificação do valor presente do terreno.

IV – RESUMO DOS CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

IV.1. METODOLOGIA

Tendo em vista que as informações obtidas foram suficientes para a utilização dos métodos previstos na Norma de Avaliação de bens, conforme 8.1.2 da ABNT NBR 14653-2:2010, o presente relatório foi realizado pelo **Método Comparativo direto de Dados de Mercado**, para inferência do Valor de Referência para o Terreno - classificado quanto à Fundamentação Grau I e à Precisão Grau I (conforme Tabelas 1 e 2 a seguir normatizadas), com base no **Tratamento por fatores** definido no item 8.2.1.4.2 da referida Norma.



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

Tabela 1: Grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	III	II	I
Caracterização do imóvel Avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas aos dados correspondentes aos fatores utilizados.
Intervalo admissível de ajuste de cada fator e para o conjunto de fatores	90 a 110%	80 a 120%	50 a 150%

Tabela 2: Grau de precisão nos casos de utilização do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

IV.2. PESQUISA DE MERCADO

É necessário realizar pesquisa de mercado para a verificação dos valores médios atualizados que estão sendo ofertados nas proximidades do terreno avaliando. Com base na norma ABNT NBR 14653-2:2010, na tabela nº 3 do item 9.2.2 que trata do Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores, estabeleceu-se a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.

Deve-se pesquisar em sites ou corretoras da região o número determinado pela norma e especificar em cada amostra: Descrição prévia do terreno, imagens que ilustrem a condição atual, localização, fonte e data de obtenção das informações (se for online: endereço do site e data de acesso).

Se necessário, colocar as amostras em uma tabela representativa com localização, valor de venda e valor/m². Com base nos dados das amostras calcular as médias da área e valor/m² para chegar a uma conclusão do preço praticado no mercado nas proximidades do terreno em questão. A Tabela 3 apresenta representativamente as amostras obtidas após a pesquisa de mercado.



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

Tabela 3: Amostras coletadas na pesquisa de mercado

Amostra	Endereço	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)
01	Rua Alberto Torres - Porto Velho	2.680,00	3.500.000,00	1.305,97
02	Travessa Ribeiro - Porto da Madama	1.800,00	650.000,00	361,11
03	Rua Elvira Nogueira - Santa Luzia	5.000,00	400.000,00	80,00
04	Rua Silva Porto - Guaxindiba	600,00	130.000,00	216,67
05	Rua Francisco Morais - Mutuá	360,00	260.000,00	722,22
06	Rua Lúcia Pereira - Gradim	800,00	399.450,00	499,31
07	Av. Jornalista Roberto Marinho - Colubandê	360,00	330.000,00	916,67
08	Rua Professora Adélia Martins - Mutondo	1.300,00	450.000,00	346,15
09	Rua João Mancias Alves - Porto do Rosa	1.244,00	930.000,00	747,59
10	Rua Magalhães Bastos - Boa Vista	302,00	250.000,00	827,81
11	Rua Curitiba - Trindade	280,00	90.000,00	321,43
12	Rua Doutor Olávo Lamêgo - Pita	538,00	70.000,00	130,11
13	Rua Oliveira Botelho - Neves	6302	4.200.000,00	666,46
14	Rua Doutor Jurumenha - Santa Catarina	4898	3.500.000,00	714,58

Convém destacar que, após a homogeneização, deve ser utilizado um critério estatístico de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra. Sendo assim, utilizou-se o campo de arbítrio corresponde ao intervalo com amplitude de 15%, em torno da estimativa de tendência central. Com isso, algumas amostras foram excluídas por não atenderem ao saneamento ($\pm 15\%$), conforme as Tabelas 4, 5 e 6.

Tabela 4: Amostras após o critério de saneamento para área A2

Amostra	Endereço	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)
02	Travessa Ribeiro - Porto da Madama	1.800,00	650.000,00	361,11
12	Rua Doutor Olávo Lamêgo - Pita	538,00	70.000,00	130,11
13	Rua Oliveira Botelho - Neves	6302	4.200.000,00	666,46
14	Rua Doutor Jurumenha - Santa Catarina	4898	3.500.000,00	714,58

Tabela 5: Amostras após o critério de saneamento para área 3A-3

Amostra	Endereço	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)
06	Rua Lúcia Pereira - Gradim	800,00	399.450,00	499,31
09	Rua João Mancias Alves - Porto do Rosa	1.244,00	930.000,00	747,59
11	Rua Curitiba - Trindade	280,00	90.000,00	321,43
12	Rua Doutor Olávo Lamêgo - Pita	538,00	70.000,00	130,11



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

Tabela 6: Amostras após o critério de saneamento para área A-6

Amostra	Endereço	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais (R\$/m ²)
02	Travessa Ribeiro - Porto da Madama	1.800,00	650.000,00	361,11
07	Av. Jornalista Roberto Marinho - Colubandê	360,00	330.000,00	916,67
10	Rua Magalhães Bastos - Boa Vista	302,00	250.000,00	827,81
13	Rua Oliveira Botelho - Neves	6302	4.200.000,00	666,46
14	Rua Doutor Jurumenha - Santa Catarina	4898	3.500.000,00	714,58

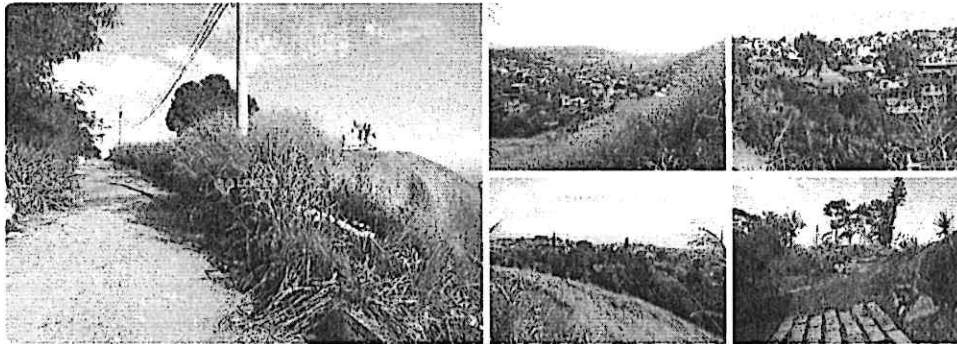


MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

IV.3. DEFINIÇÃO DAS AMOSTRAS DE TERRENOS

IV.3.1. AMOSTRAS APÓS O SANEAMENTO PARA ÁREA A2

Amostra 2:



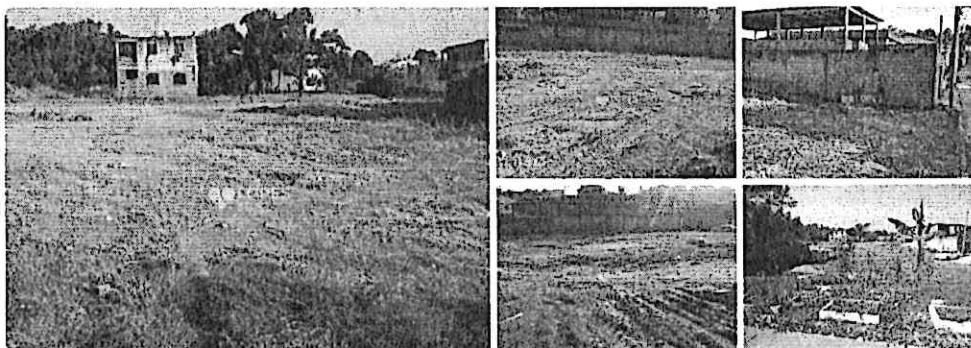
Descrição do anúncio:

“Terreno à venda, 1800 m² por R\$ 650.000,00 - Porto da Madama - São Gonçalo/RJ. Área em zona urbana ideal para projeto M.C.M.U.”

Link acessado em 08ABR2024:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1800-m-por-r\\$-650.000-00-porto-da-2989889722.html?labs=11,I-27-i-i-removeTipoCategoria,20240308080842,9bad8049-1e39-4307-98f5-325db5ed0a94&userid=0&itemid=2981636971&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1800-m-por-r$-650.000-00-porto-da-2989889722.html?labs=11,I-27-i-i-removeTipoCategoria,20240308080842,9bad8049-1e39-4307-98f5-325db5ed0a94&userid=0&itemid=2981636971&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2)

Amostra 12:



Descrição do anúncio:

“Frente para Niterói Manilha, descida para São Gonçalo (Porto do Rosa). Excelente terreno com 1244m² Totalmente Plano. São três lotes Juntos.”

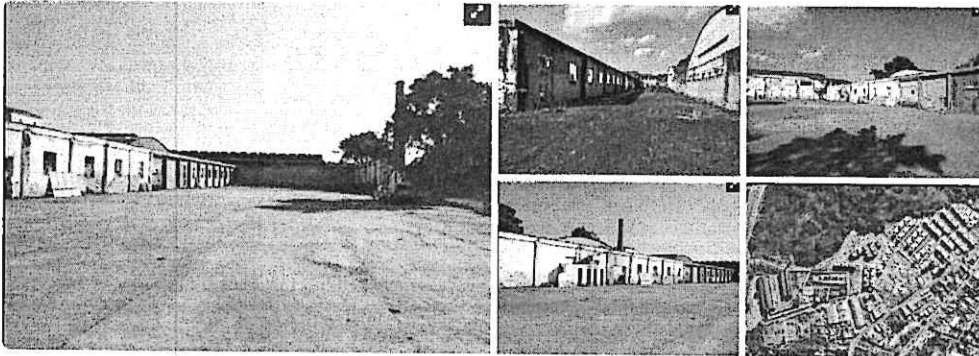
Link acessado em 08ABR2024:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1244-m-por-r\\$-930.000-00-porto-do-2989888531.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1244-m-por-r$-930.000-00-porto-do-2989888531.html)



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

Amostra 13:



Descrição do anúncio:

“Última área industrial comercial perto dos estaleiros. Área murada com 6.302m². Imóvel estrategicamente localizado, junto a toda indústria naval de Niterói. Acesso rápido a BR 101 e Ponte Rio Niterói. Transporte público farto. Documentação OK.”

Link acessado em 15ABR2024:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-venda-em-sao-goncalo-neves-2931642423.html?labs=0,I-27-i-i-removeTipoCategoria,20240415095622,184db85f-0c77-4256-b389-1fe87f144c70&userid=0&itemid=2989889722&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2

Amostra 14:



Descrição do anúncio:

“Terreno plano com aproximadamente 5.000 m² em rua de grande fluxo de carros e pedestres (ótima visibilidade), ideal para construção de galpões, prédios habitacionais (em especial minha casa minha vida) , dentre outros ...”

Link acessado em 15ABR2024:

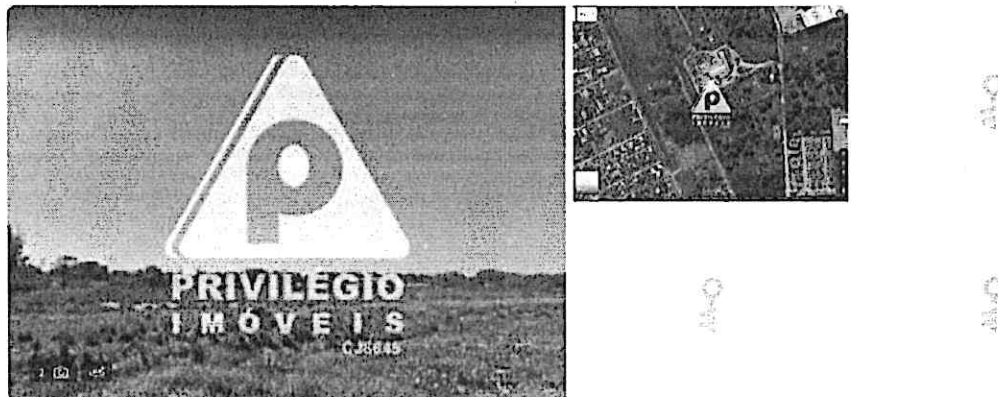
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-area-plana-com-aproximadamente-5.000-2986082786.html?labs=5,I-27-i-i-removeTipoCategoria,20240415095644,c3d673dc-f514-4494-9c8e-07454d71bbd2&userid=0&itemid=2931642423&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

IV.3.2. AMOSTRAS APÓS O SANEAMENTO PARA ÁREA 3A-3

Amostra 6:



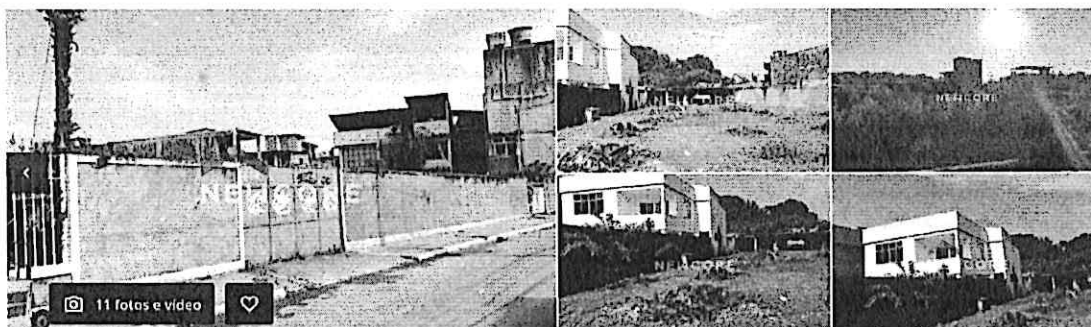
Descrição do anúncio:

"Lote que possui 5.000.00m² localizado em região de uso residencial e comercial do 3º distrito de São Gonçalo, apresentando cerca de 50 m² de frente e 100m² pelo lado esquerdo. Próximo de comércio, bairro com total infra estrutura, próximo a casa de fogos santo antônio".

Link acessado em 08ABR2024:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-a-venda-santa-luzia-sao-goncalo-rj-2981131193.html>

Amostra 9:



Descrição do anúncio:

"Vendo área com 800 metros no Gradim. Terreno todo plano e murado. Documentação ok com Escritura, RGI podendo financiar por banco. Próximo a mercados, padaria, farmácias etc... Tipo do imóvel: Lote; Metragem útil: 800m²."

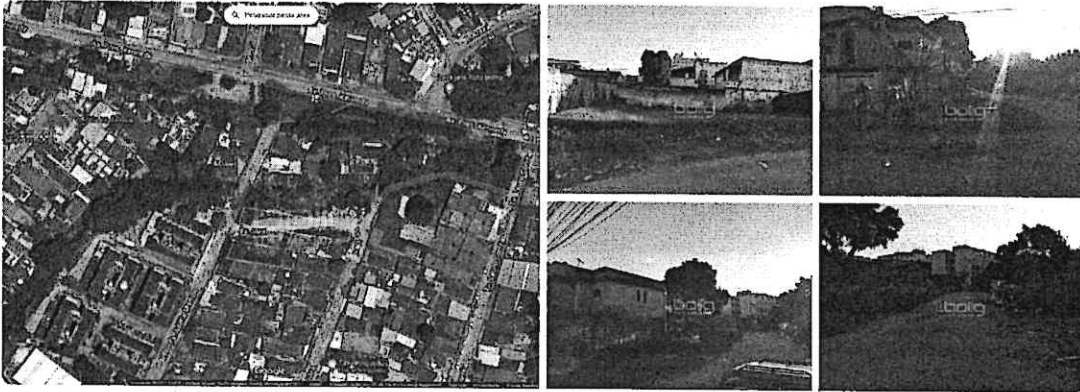
Link acessado em 08ABR2024:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-gradim-bairros-sao-goncalo-800m2-venda-RS399450-id-2695401085/>



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

Amostra 11:



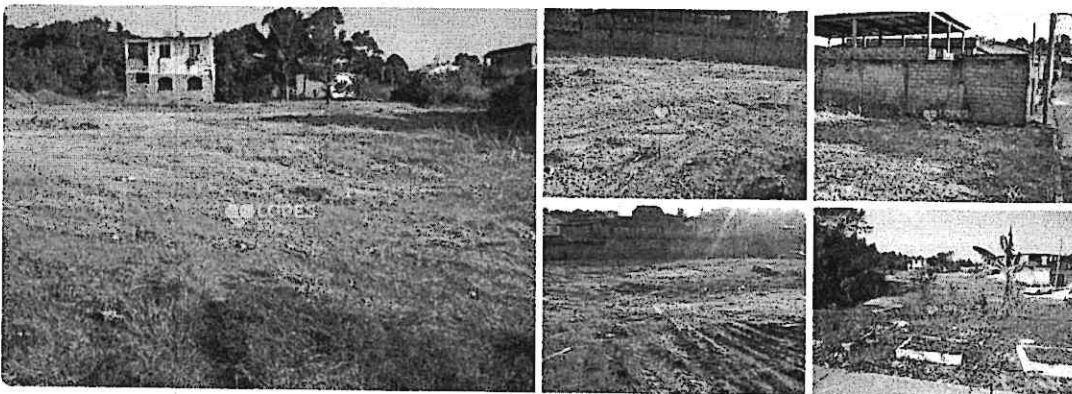
Descrição do anúncio:

"Quatro Excelentes Terrenos no Mutondo - São Gonçalo. Rua em frente ao Caneco 90. Terrenos localizados para duas ruas. Com certidão do INEA. Cada terreno aproximadamente 325 m². Área total dos terrenos 1300 m²."

Link acessado em 08ABR2024:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/4-excelente-terrenos-no-mutondo.-oportunidade-unica!-2967662124.html>

Amostra 12:



Descrição do anúncio:

"Frente para Niterói Manilha, descida para São Gonçalo (Porto do Rosa). Excelente terreno com 1244m² Totalmente Plano. São três lotes Juntos."

Link acessado em 08ABR2024:

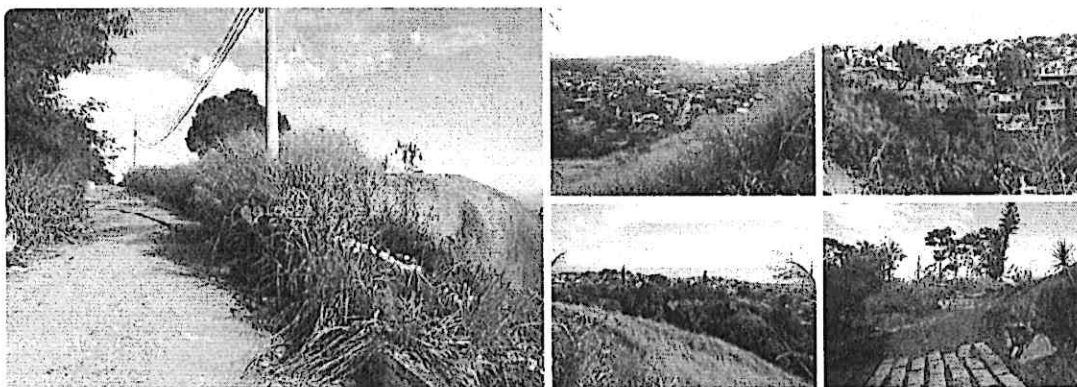
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1244-m-por-r\\$-930.000-00-porto-do-2989888531.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1244-m-por-r$-930.000-00-porto-do-2989888531.html)



**MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)**

IV.3.3. AMOSTRAS APÓS O SANEAMENTO PARA ÁREA A-6

Amostra 2:



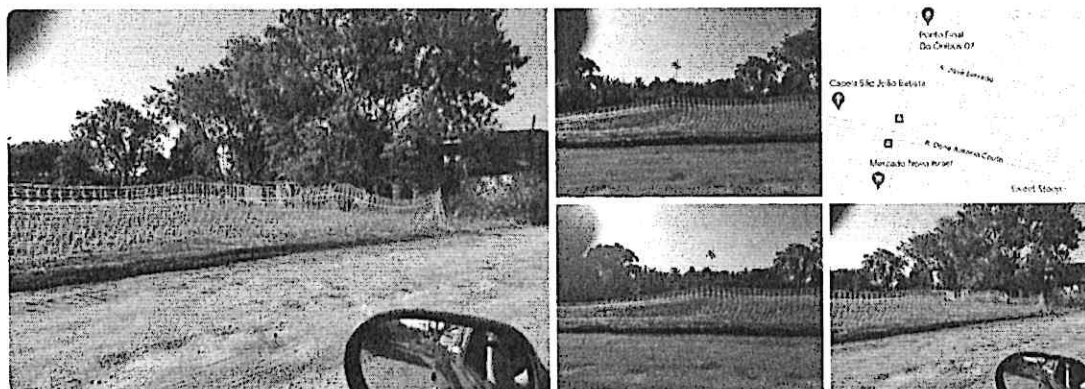
Descrição do anúncio:

“Terreno à venda, 1800 m² por R\$ 650.000,00 - Porto da Madama - São Gonçalo/RJ. Área em zona urbana ideal para projeto M.C.M.U.”

Link acessado em 08ABR2024:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1800-m-por-r-650.000-00-porto-da-2989889722.html?labs=11,1-27-i-i-removeTipoCategoria,20240308080842,9bad8049-1e39-4307-98f5-325db5ed0a94&userid=0&itemid=2981636971&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2

Amostra 7:



Descrição do anúncio:

“Oportunidade única, dois terrenos com 600 m² cada, totalizando 1200 m². Terrenos escriturados, prontos para construir. Localizado em rua principal de Guaxindiba, rua Silva Porto.”

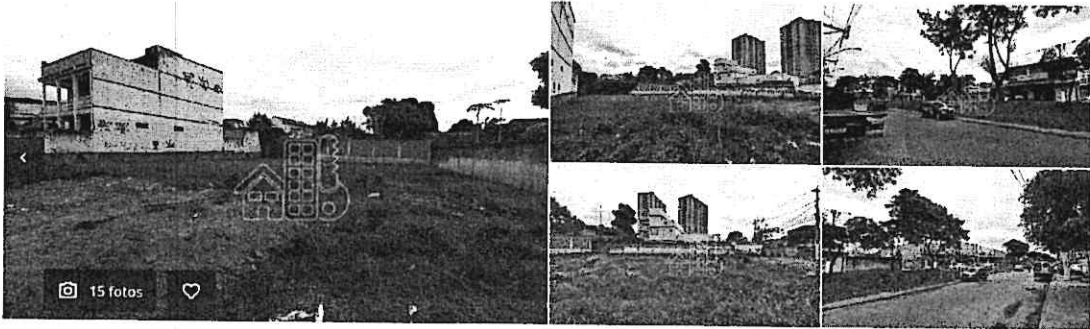
Link acessado em 08ABR2024:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-unica-terreno-com-1200-m2-2967689681.html>



**MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)**

Amostra 10:



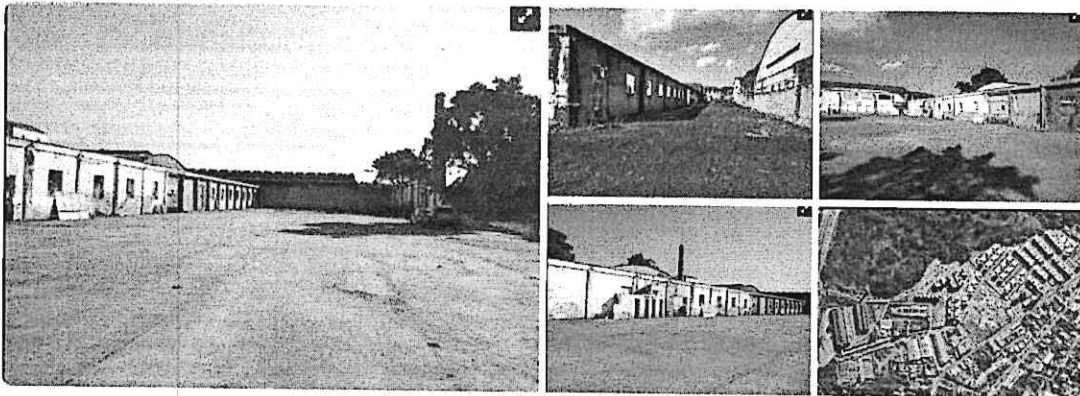
Descrição do anúncio:

"Terreno no Colubandê. Medindo 12m largura de frente e 12m largura de fundos por 30m de extensão de frente a fundos por ambos os lados. Total de 360m², terreno plano. rua pavimentada, próximo ao Guanabara".

Link acessado em 08ABR2024:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colubande-bairros-sao-goncalo-360m2-venda-RS330000-id-2650902613/>

Amostra 13:



Descrição do anúncio:

"Última área industrial comercial perto dos estaleiros. Área murada com 6.302m². Imóvel estrategicamente localizado, junto a toda indústria naval de Niterói. Acesso rápido a BR 101 e Ponte Rio Niterói. Transporte público farto. Documentação OK."

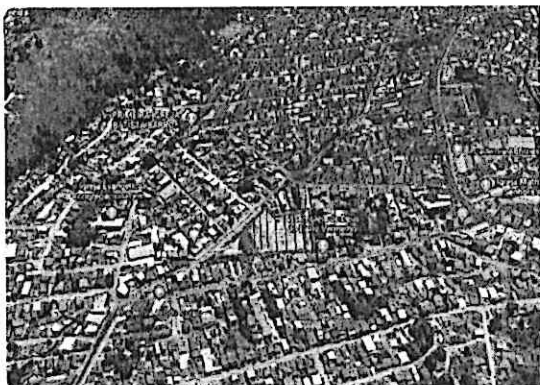
Link acessado em 15ABR2024:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-venda-em-sao-goncalo-neves-2931642423.html?labs=0,I-27-i-i-removeTipoCategoria,20240415095622,184db85f-0c77-4256-b389-1fe87f144c70&userid=0&itemid=2989889722&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

Amostra 14:



Descrição do anúncio:

“Terreno plano com aproximadamente 5.000 m² em rua de grande fluxo de carros e pedestres (ótima visibilidade), ideal para construção de galpões, prédios habitacionais (em especial minha casa minha vida) , dentre outros ...”

Link acessado em 15ABR2024:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-area-plana-com-aproximadamente-5.000-2986082786.html?labs=5,l-27-i-i-removeTipoCategoria,20240415095644,c3d673dc-f514-4494-9c8e-07454d71bbd2&userid=0&itemid=2931642423&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

IV.4. CÁLCULO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Como os elementos pesquisados não são perfeitamente homogêneos, precisamos reduzi-los ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, estado de conservação etc.

Para efetuar esses ajustes, devemos considerar alguns fatores de heterogeneidade entre os elementos pesquisados em comparação ao imóvel avaliando, tais como:

- Elementos situados em logradouros de maior ou menor “apelo” comercial;
- Elementos com áreas consideravelmente distintas;
- Elementos em oferta, ou seja, dotados de um “fator de euforia” majoritário do preço que efetivamente a transação irá se efetuar.

Assim, para homogeneizar os elementos em relação ao imóvel avaliando, foram considerados os seguintes fatores de homogeneização:

- FATOR DE FONTE (Ff)

O fator de fonte é aplicado aos Elementos em oferta e ajusta duas distorções: a confiabilidade das fontes de informação e a “euforia” do vendedor na formação do preço dos elementos pesquisados e o valor de uma transação efetiva, situam-se dentro de uma faixa de mais ou menos vinte por cento do valor da unidade.

Sugere-se historicamente que se adotem os seguintes fatores:

- 0,9 a 1,0 para transações realizadas;
- 0,8 a 0,9 para ofertas existentes;
- 0,6 a 0,8 para lançamentos planejados.

A escolha do fator adequado depende da observação do próprio avaliador sobre as possibilidades de efetivação dos valores indicados na pesquisa e da situação do mercado imobiliário.

- FATOR DE CORREÇÃO DE ÁREA (Fa)

Considerando que em grandes áreas o preço do metro quadrado é inferior ao de áreas menores, é necessário corrigir a distorção aplicando-se o fator de diferença de áreas calculado pela seguinte fórmula;

$$F_a = (A_p / A_a)^n$$



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

Onde:

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa;

A_a = Área do terreno avaliando;

$n = 1/4$ para diferenças de áreas até 30%; e

$n = 1/8$ para diferenças de áreas entre 30 e 150%.

- FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (F_{tp})

Tomado como igual à unidade para terrenos situados em áreas com a mesma força comercial e nobreza do terreno avaliando, inferior à unidade quando a amostra estiver em áreas menos valorizadas e superior quando o inverso.

Para os terrenos avaliando e amostrais, foi considerada a Planta Genérica de Valores disponibilizada pela Prefeitura de São Gonçalo, adotando o Valor m^2 do terreno no bairro (V_o).

- FATOR DE EQUIVALÊNCIA (F_e)

Tomado como igual à unidade para imóveis com acabamento e padrões construtivos assemelhados ao avaliando. Inferior à unidade quando a amostra tiver padrão construtivo muito superior ao avaliando e superior quando o elemento amostral referir a edifícios de padrão inferior ao avaliando. Haja vista que o caso em questão diz respeito à avaliação de terreno, serão considerados no fator de conservação aspectos relacionados à existência de cercadura e às condições de limpeza (manutenção de capina, existência de lixo e/ou entulho).

A escolha do fator adequado depende da observação do próprio avaliador sobre as possibilidades de efetivação dos valores indicados na pesquisa e da situação do mercado imobiliário.

- FATOR TOPOGRAFIA (F_{top})

Utilizado para ajustar os valores de imóveis de acordo com a topografia. Imóveis localizados em terrenos acidentados ou com riscos de alagamento tendem a ser menos valorizados. Para embasamento do fator topografia foi utilizada a referência contida na Tabela 8.



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

$$F_{top} = F_{top A} / F_{top P}$$

Onde:

F_{top} = Fator Topografia;

$F_{top A}$ = Fator Topografia do imóvel Avaliando; e

$F_{top P}$ = Fator Topografia do imóvel Pesquisado (amostra).

Tabela 8: Referência para o fator topografia

TOPOGRAFIA	NOTAS
Situação de paradigma: Terreno plano	100
Declive até 5%	95
Declive de 5% até 10%	90
Declive de 10% até 20%	80
Declive acima de 20%	70
Em aclave até 10 %	95
Em aclave até 20%	90
Em aclave acima de 20%	85
Abaixo do nível da rua até 1,00m	100
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	90
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	80
Acima do nível da rua até 2,00m	100
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,50m	90

- FATOR NÚMERO DE FRENTES (Ffrente)

O fator número de frentes considera que a valorização do terreno é diretamente proporcional à quantidade de frentes que ele possui. Dessa maneira, o terreno com uma frente não teria nenhum fator de correção, ou seja, seu fator de correção seria a unidade. Por exemplo, um terreno com duas frentes já seria valorizado em 20%, com três frentes 50%, e com quatro ou mais frentes, 100%. Em contrapartida, um terreno encravado deverá sofrer redução de até 40%, por ser um terreno de fundos e não ter acesso direto ao logradouro, tendo que servir-se dos terrenos confrontantes para ter acesso ao logradouro.

A escolha do fator adequado depende da observação do próprio avaliador sobre as possibilidades de efetivação dos valores indicados na pesquisa e da situação do mercado imobiliário.



MARINHA DO BRASIL
CAIXA DE CONSTRUÇÕES DE CASAS PARA O PESSOAL DA MARINHA
(AUTARQUIA FEDERAL)

V – CONCLUSÃO

V.1. VALOR DE REFERÊNCIA

O presente Relatório adotou precisão I e fundamentação I, por dificuldade na busca de amostras mercadológicas compatíveis aos terrenos ora avaliados. Havendo necessidade de aprimoramento da precisão, de mudança da destinação pretendida ou de alteração de dados dos terrenos deverá ser elaborado novo Relatório de Valor de Referência.

De posse das informações existentes foi observado que o valor dos imóveis avaliados podem oscilar conforme amplitude normatizada, segundo a NBR ABNT 14.653-2 (Tabelas 9, 10 e 11):

Tabela 9: Valor de referência para área A2

Área (m ²)	5225,65
Valor (R\$/m ²)	253,90
Valor de Referência Mínimo (-15%)	R\$ 1.127.773,65
Valor de Referência Médio	R\$ 1.326.792,54
Valor de Referência Máximo (+15%)	R\$ 1.525.811,42

Tabela 10: Valor de referência para área 3A-3

Área (m ²)	6755,69
Valor (R\$/m ²)	196,18
Valor de Referência Mínimo (-15%)	R\$ 1.126.531,57
Valor de Referência Médio	R\$ 1.325.331,26
Valor de Referência Máximo (+15%)	R\$ 1.524.130,95

Tabela 11: Valor de referência para área A6

Área (m ²)	3899,85
Valor (R\$/m ²)	151,61
Valor de Referência Mínimo (-15%)	R\$ 502.567,82
Valor de Referência Médio	R\$ 591.256,26
Valor de Referência Máximo (+15%)	R\$ 679.944,70

Rio de Janeiro, RJ em 18 de abril de 2024.

Ana Célia Soares da Silva

ANA CÉLIA SOARES DA SILVA

Segundo-Tenente (RM2-EN)

Ajudante da Divisão de Engenharia Civil

