



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO

1. OBJETIVO DO ESTUDO.

Este trabalho tem como objetivo a elaboração de laudo conclusivo visando atestar a compatibilidade do valor de locação que está sendo praticado no mercado no município de Nova Iguaçu, em bairros da região central.

2. METODOLOGIA APLICADA E DISPOSITIVOS LEGAIS.

O Laudo de avaliação do imóvel em questão obedece criteriosamente aos princípios fundamentais da engenharia de avaliação, com a estrita observância dos postulados constantes nas NBRs 14.653-1 e 14.653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

O método a ser aplicado visando encontrar o justo valor locatício, é o **comparativo direto de dados de mercado**.

3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

O presente trabalho é classificado como de grau I conforme o que dispõem a Norma da ABNT em seu item 9.2.2.

4. GRAU DE PRECISÃO.

O presente trabalho é classificado como de grau I conforme o que dispõe a ABNT em seu item 9.2.3.

5. REGIÃO / LOCALIZAÇÃO.

Denominação: Região central do município de Nova Iguaçu, nas imediações do fórum da comarca, localidade de zoneamento misto (residenciais e comerciais).

Características: Os logradouros da região detêm variados modais de transporte público. A região está localizada próximo a linha férrea.

Melhoramentos Públicos: O local conta com os serviços básicos de infra-estrutura como: rede de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, serviços de telefonia fixa e celular, coleta de lixo, serviços postais, limpeza e conservação viária e iluminação pública.

Transporte: Rodoviário e ferroviário.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

O imóvel deverá atender às seguintes especificações:

Área útil aproximada de 2.200,00m²

Número de pavimentos: 04 (sem contar a laje técnica).

Vagas de garagem: 20 (sendo uma reservada para PCD seguindo a norma ABNT NBR 9050).

Quantidade de elevadores: Possuir elevadores na quantidade prevista pela norma NBR 5665.

Acesso e circulações: devem atender às normas de acessibilidade (NBR 9050/2015) e do corpo de bombeiros.



7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

7.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

Foram feitas buscas no mercado imobiliário na região onde o imóvel avaliando está inserido, com vistas a identificar elementos em oferta para compor amostra que pudesse subsidiar a presente avaliação.

ROL DE AMOSTRA

ELEMENTO 01						
Endereço:	Av. Dr. Mario Guimaraes, 398 – Centro – Nova Iguaçu				UF	Rio de Janeiro
Tipologia:	Comercial	Descrição:	Loja			
Idade Aparente:	novo	Estado conservação:	de	Bom	Padrão Construtivo:	CSL8-N (FEV/ 2024) R\$ 2.169,26
Área construída:	330,00 m ²		Área equivalente:	(330,00 m ² x 1,00) = 330,00 m ²		
Valor locatício:	R\$ 20.000,00		Valor unitário:	R\$ 60,60/ m ²		
Fonte:	Xavier Imóveis – (21) 98431-4779 – cód imóvel site Zap Imóveis 2539681105					

ELEMENTO 02						
Endereço:	Rua Otávio Tarquínio, 260 – Centro – Nova Iguaçu				UF	Rio de Janeiro
Tipologia:	Comercial	Descrição:	Loja			
Idade Aparente:	novo	Estado conservação:	de	Bom	Padrão Construtivo:	CSL8-N (FEV/ 2024) R\$ 2.169,26
Área construída:	450,00 m ²		Área equivalente:	(450,00 x 1,00) = 450,00 m ²		
Valor locatício:	R\$ 25.000,00		Valor unitário:	R\$ 55,55/ m ²		
Fonte:	Xavier Imóveis – (21) 98431-4779 – cód imóvel site Zap Imóveis 2524561199					

ELEMENTO 03						
Endereço:	Av. Nilo Peçanha, 565 – Centro - Nova Iguaçu				UF	Rio de Janeiro
Tipologia:	Comercial	Descrição:	Loja			
Idade Aparente:	novo	Estado conservação:	de	Bom	Padrão Construtivo:	CSL8-N (FEV/ 2024) R\$ 2.169,26
Área construída:	651,66 m ²		Área equivalente:	(651,66 x 1,00) = 651,66 m ²		
Valor locatício:	R\$ 35.000,00		Valor unitário:	R\$ 53,71/ m ²		
Fonte:	Xavier Imóveis - (21) 98431-4779 – cód imóvel site Zap Imóveis 2541708979					

ELEMENTO 04						
Endereço:	Av. Dr. Mario Guimarães, 491 – Centro – Nova Iguaçu				UF	Rio de Janeiro
Tipologia:	Comercial	Descrição:	Loja			
Idade Aparente:	novo	Estado conservação:	de	Bom	Padrão Construtivo:	CSL8-N (FEV/ 2024) R\$ 2.169,26
Área construída:	1.000,00 m ²		Área equivalente:	(1.000,00 x 1,00) = 1.000,00 m ²		
Valor locatício:	R\$ 65.000,00		Valor unitário:	R\$ 65,00/ m ²		
Fonte:	(21) 99703-6121 Viva Real					

7.2 - Tratamento estatístico da amostra

Nº	Endereço	Valor Locatício	Área m ²	R\$/m ²	Fatores de Homogeneização					Valor Unitário
					Ff	Fa	FL	Fi/p	Fpc	Homogeneizado
1	Av. Dr. Mário Guimarães	R\$ 20.000,00	330,00	60,60	0,95	0,79	1,00	1,00	1,24	56,45
2	Rua Otávio Tarquínio	R\$ 25.000,00	450,00	55,55	0,95	0,82	1,00	1,00	1,24	53,66



3	Av. Nilo Peçanha	R\$ 35.000,00	651,66	53,71	0,95	0,86	1,00	1,00	1,24	54,41
4	Av. Dr. Mário Guimarães, 491	R\$ 65.000,00	1.000,00	65,00	0,95	0,90	1,00	1,00	1,00	55,58

7.3 – Fatores de Homogeneização

Fator Fonte (F_f): representa a margem de negociação admitida em transações imobiliárias;

Fator Área (F_a): representa a correção do unitário do elemento utilizado em função das diferenças entre as áreas a partir das seguintes fórmulas:

$$F_a = \left[\frac{(\text{Área da Amostra (Am)})}{(\text{Área do imóvel (Ai)})} \right]^n$$

Onde: n = 0,25 para ≠ de até 30% e n = 0,125 para ≠ acima de 30%

Fator local (FL): representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando sua localização em relação ao imóvel avaliando (0,80 a 1,20 representando elemento localizado mais próximo ou não do imóvel avaliando como também serviços, infraestrutura e atratividade que agreguem valor ou desvalorizem o elemento comparado);

Fator idade aparente/estado de conservação (Fi/p)*: representa a valorização ou desvalorização do elemento utilizado considerando a sua idade aparente e seu estado de conservação em relação ao imóvel avaliando;

$$F_{i/p} = \frac{\text{Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do Imóvel Avaliando}}{\text{Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do Elemento utilizado}}$$

* (Percentuais retirados da Tabela de Ross-Heidecke, onde $0,70 \leq F_{i/p} \leq 1,20$)

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

$$F_{pc} = \frac{\text{Padrão construtivo do Imóvel Avaliando}}{\text{Padrão construtivo do Elemento utilizado}}$$

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

Rol Final Homogeneizado



Nº	Endereço	Valor Locatício	Área	R\$/m²	Valor Unitário
					Homogeneizado
1	Av. Dr. Mário Guimarães	R\$ 20.000,00	330,00	60,60	56,45
2	Rua Otávio Tarquínio	R\$ 25.000,00	450,00	55,55	53,66
3	Av. Nilo Peçanha	R\$ 35.000,00	651,66	53,71	54,41
4	Av. Dr. Mário Guimarães	R\$ 65.000,00	1.000,00	65,00	55,58

8. TRATAMENTO ESTATÍSTICO.

O desvio-padrão calcula-se pela fórmula:

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

Em que:

S = desvio-padrão;

x = média aritmética;

x_i = cada um dos valores antecedentes

n = número de valores antecedentes

8.1 - Eliminação de dados suspeitos

X = Média (R\$/ m²) = 55,02

S = Desvio Padrão = 1,07

O d/s crítico para 4 elementos é 1,54 pelo critério de *Chauvenet*

$$d = | x - \bar{x} |$$

Amostra valor mínimo – Elemento 2:

$$d = | 55,02 - 53,66 |$$
$$d = 1,36$$

Amostra valor máximo – Elemento 1:

$$d = | 55,02 - 56,45 |$$
$$d = 1,43$$



$$d/s = 1,36 / 1,07$$
$$d/s = 1,27 < 1,54 \Rightarrow \text{Elemento 2 permanece}$$

$$d/s = 1,43 / 1,07$$
$$d/s = 1,34 < 1,54 \Rightarrow \text{Elemento 1 permanece}$$

8.2 – Campo de Arbítrio pela distribuição de *Student*

Os limites de confiança calculam-se pela fórmula:

$$L_c = x \pm T_c \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Em que:

T_c = valor tabelado segundo a distribuição *t* de *Student* e que para o intervalo de confiança corresponde a 1,64.

Média (R\$/ m²) = 55,02

Desvio Padrão = 1,07

$T_c = 1,64$

Valor mínimo (R\$/m²) = 53,66

53,66 x 2.200,00m² = R\$ 118.052,00

Valor médio (R\$/m²) = 55,02

55,02 x 2.200,00m² = 121.044,00

Valor máximo (R\$/m²) = 56,45

56,45 x 2.200,00m² = R\$ 124.190,00

Valor adotado: R\$ 56,45

$V_{loc} = 56,45 \times 2.200,00m^2 = R\$ 124.190,00$

Valor de mercado em números redondos:

$V_{loc} = R\$ 124.000,00$ (Cento e vinte e quatro mil reais).

9. O VALOR LOCATÍCIO.

Valor de mercado (segundo método direto de dados):

R\$ 124.000,00



Arbitra-se o valor Locatício em:

Vjl= R\$ 124.000,00 (Cento e vinte e quatro mil reais).

10. PARECER CONCLUSIVO.

Diante dos valores de locação apresentados no documento 8.2, os quais foram obtidos através de cálculos com tratamento estatístico e levaram em conta as amostras encontradas na região, conclui-se que a locação em modalidade BTS é viável, desde que esteja alinhada com esses valores de mercado aplicados na região.

11. ENCERRAMENTO.

Concluimos este laudo composto de 06 páginas digitadas.

Rio de Janeiro, 21 de março de 2024.

Diogo Gonçalves

Coordenação de Arquitetura e Avaliação
Matrícula 2808