



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 161/2024 SUPACI/COOEA

VALOR AVALIAÇÃO: R\$ 5.600,00/MÊS
(CINCO MIL E SEISCENTOS REAIS/MÊS)

DATA: 19/04/2024

FIP: 4781(PARTE)

OBJETIVO: PERMISSÃO DE USO

ENDEREÇO: AVENIDA MARACANÃ, S/Nº - CANTINA DO
PARQUE AQUÁTICO JÚLIO DELAMARE/ COMPLEXO
ESPORTIVO MARACANÃ - MARACANÃ – RIO DE JANEIRO / RJ

PA

SUMÁRIO

1. OBJETIVO DO ESTUDO
2. METODOLOGIA
3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
4. GRAU DE PRECISÃO
5. REGIÃO/LOCALIDADE
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - a. BENFEITORIA
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. PLANTA DE ARQUITETURA



1. OBJETIVO DO ESTUDO

Determinação do valor de mercado da Cantina situada nas dependências do Parque Aquático Júlio Delamare/Complexo Esportivo Maracanã no segundo andar, na entrada da arquibancada– sito a Avenida Maracanã, s/nº – Maracanã - Rio de Janeiro – RJ, para fins de permissão de uso, conforme solicitado pela Secretaria de Esporte e Lazer/SEEL.

2. METODOLOGIA

O método utilizado será o Método 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 9.5 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: Zona Norte, nas zonas de influência das Avenidas Rei Pelé (antiga Radial Oeste e Avenida Maracanã.

Características: O imóvel está localizado em área urbana e turística.

Transporte: Rodoviário, ferroviário e metroviário.

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

De acordo com as fotos e informações enviadas pela Secretaria de Esporte e Lazer - SEEL, podemos concluir que se trata de uma cantina instalada nas dependências do Parque Aquático Júlio Delamare, localizado no Complexo Estádio Mário Filho – Maracanã, com uma área de 18,75 m² de balcão/bancada onde é destinado ao preparo de alimentos e uma área do Salão com 150,35 m².

Quadro de resumo das Benfeitorias:

BENFEITORIAS	A _c (m ²)	F _{eq}	A _e (m ²)
Edificação			
Cantina (preparo)	18,75	0,75	14,06
Cantina (Salão)	150,35	0,50	75,18
Total	169,10	-	89,24

Área Construída (Ac) – Área calculada conforme as plantas fornecidas pela SEEL.

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

Área Equivalente (Ae) – Ac x Fe

6. AVALIAÇÃO

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

Valor da Permissão de Uso

Tratamento estatístico do valor da permissão de uso em anexo.

Valor da Permissão de Uso: **R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais) / mês**



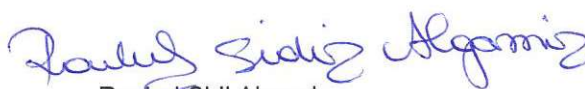
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pelas considerações expressas, avaliamos Cantina situada nas dependências do Parque Aquático Júlio Delamare/Complexo Esportivo Maracan, no segundo andar, na entrada da arquibancada – sito a Avenida Maracanã, s/nº – Maracanã - Rio de Janeiro – RJ, para fins de permissão de uso no valor de **R\$ 5.600,00 (cinco mil e seiscentos reais) / mês** sendo:

A avaliação considerou a planta de arquitetura e as fotos fornecidas pela própria SEEL.

O laudo presente foi elaborado em 11 (onze) folhas, contendo em sua composição: relatório, tratamento estatístico, folhas de fotos e planta de arquitetura.

Rio de Janeiro, 19 de abril de 2024.



Rachel Sidi Algami
CAU nº A 38239-6

8. ANEXOS



a. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Identificação do Imóvel									
Nº do FIP		IPTU		CL		Parcela			
Endereço		Av. Maracanã		Nº		s/nº		Complemento	
PAV/PAL		Quadra		Lote		Planta Cadastral		Cantina	
Referência									
Parque Aquático Julio Delamare									
Barro		Maracanã		Município		Rio de Janeiro			
LAUDO DE AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO					Nº 161 / 2024 SUPACI/COOEA				
Finalidade									
Permissão de Uso									
Área Construída:									
169,10 m²									
Área Equivalente:									
89,24 m²									
ELEMENTO 01									
Endereço: Rua Conde de Bonfim, 800 - Tijuca									
Tipologia: Loja de rua									
Descrição: Loja com 50 m²									
Idade aparente: 10 anos									
Estado de conservação: 50,00 m²									
Novo									
Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Março/2024)⇒									
Vij: R\$ 4.147,71									
R\$ 2.171,19									
Área construída: 50,00 m²									
Valor global: R\$ 4.000,00									
Valor unitário: R\$ 80,00 / m²									
Fonte: Pison Administração de Imóveis Tel. (21) 2431-1372/99850-7848 - site www.vivareal.com.br em 19/04/2024									
ELEMENTO 02									
Endereço: Rua Conde de Bonfim, 280 - Tijuca									
Tipologia: Loja de rua									
Descrição: Loja com 55 m²									
Idade aparente: 20 anos									
Estado de conservação: 55,00 m²									
Regular									
Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Março/2024)⇒									
Vij: R\$ 4.524,75									
R\$ 2.171,19									
Área construída: 55,00 m²									
Valor global: R\$ 5.500,00									
Valor unitário: R\$ 100,00 / m²									
Fonte: Rubens Cavalcante Consultoria Tel. (21) 99996-1346 - site www.vivareal.com.br em 19/04/2024									
ELEMENTO 03									
Endereço: Rua Mariz e Barros, 824 - Tijuca									
Tipologia: Loja de rua									
Descrição: Loja com 200 m²									
Idade aparente: 20 anos									
Estado de conservação: 200,00 m²									
Regular									
Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Março/2024)⇒									
Vij: R\$ 3.954,58									
R\$ 2.171,19									
Área construída: 200,00 m²									
Valor global: R\$ 20.000,00									
Valor unitário: R\$ 100,00 / m²									
Fonte: Wesley Caique dos Santos Cunha Tel. (21) 99711-3135 - site www.vivareal.com.br em 19/04/2024									
ELEMENTO 04									
Endereço: Rua Mariz e Barros, 821 - Maracanã									
Tipologia: Loja de rua									
Descrição: Loja com 69 m²									
Idade aparente: 30 anos									
Estado de conservação: 69,00 m²									
Regular e reparos simples									
Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Março/2024)⇒									
Vij: R\$ 3.954,58									
R\$ 2.171,19									
Área construída: 69,00 m²									
Valor global: R\$ 6.000,00									
Valor unitário: R\$ 86,96 / m²									
Fonte: Rubens Cavalcante Consultoria Tel. (21) 99996-1346 - site www.vivareal.com.br em 19/04/2024									
ELEMENTO 05									
Endereço: Rua Barão de Mesquita, 727 - Andaraí									
Tipologia: Loja de rua									
Descrição: Loja com 70 m²									
Idade aparente: 10 anos									
Estado de conservação: 70,00 m²									
regular									
Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Março/2024)⇒									
Vij: R\$ 3.985,37									
R\$ 2.171,19									
Área construída: 70,00 m²									
Valor global: R\$ 4.900,00									
Valor unitário: R\$ 70,00 / m²									
Fonte: Transparency Tel. (21) 98797-2660 - site www.vivareal.com.br em 19/04/2024									
ELEMENTO 06									
Endereço: Rua Mariz e Barros, 5 - Centro									
Tipologia: Loja de rua									
Descrição: Loja com 62 m²									
Idade aparente: 10 anos									
Estado de conservação: 62,00 m²									
NOVO									
Padrão construtivo: Padrão CSL-8N (Março/2024)⇒									
Vij: R\$ 3.043,98									
R\$ 2.171,19									
Área construída: 62,00 m²									
Valor global: R\$ 7.000,00									
Valor unitário: R\$ 112,90 / m²									
Fonte: Claudio Pedrosa de Melo Tel. (21) 2240-4741 - site www.vivareal.com.br em 19/04/2024									

7

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRAGEM

Área Equivalente 89,24 m² V_{ij}= R\$ 3.275,00
Padrão Construtivo = CSL-EN - Comercial Salas e Lojas (Março/2024)⇒ R\$ 2.171,19
Idade Aparente = 10 anos Estado de Conservação regular

Nº	Endereço	Valor	Área	R\$/m²	Fatores de Homogeneização					Valor
					Fo	Fa	Fi	Fic	Fpd	Final
1	Rua Conde de Bonfim, 800	4.000,00	50,00	80,00	0,85	0,9301	0,79	1,00	1,00	49,94
2	Rua Conde de Bonfim, 280	5.500,00	55,00	100,00	0,85	0,9413	0,72	1,07	1,00	62,18
3	Rua Mariz e Barros, 824	20.000,00	200,00	100,00	0,85	1,1061	0,83	1,07	1,00	83,60
4	Rua Mariz e Barros, 821	6.000,00	69,00	86,96	0,85	0,9377	0,83	1,24	1,00	71,46
5	Rua Barão de Mesquita, 727	4.900,00	70,00	70,00	0,85	0,9411	0,82	1,00	1,00	46,01
6	Rua Mariz e Barros, 5	7.000,00	62,00	112,90	0,85	0,9555	0,73	0,92	1,00	61,84

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

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

Para Diferença até 30% n = 0,25

Para Diferença acima de 30% n = 0,125

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

Fpc = Padrão construtivo do imóvel avaliado
Padrão construtivo do elemento utilizado

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

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

Fic = Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do imóvel avaliado
Depreciação pela idade aparente/estado de conservação do elemento utilizado

(Percentuais retirados da Tabela de Ross-Heidecke), onde 0,50 < Fic < 1,50 para Grau I
(Percentuais retirados da Tabela de Ross-Heidecke), onde 0,50 < Fic < 1,50 para Grau I

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

Seu assm. S = 13,82

ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS (Di)
dS = 1,73
Tc = 1,48

CAMPO DE APLICAÇÃO PARA CALCULAR LIMITE DE CONFIANÇA
$$\left(\frac{X \pm t_{\alpha} \cdot S}{n-1} \right)$$
 Limite inferior 53,36
Limite superior 71,65

SENDO ASSIM APÓS O CÁLCULO DOS LIMITES INFERIOR E SUPERIOR

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

Média (x) = R\$ 62,50

Valor Adotado = R\$ 62,50

Valor do Imóvel = R\$ 5.577,50 ou em n° redondos R\$5.600,00 /mês

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

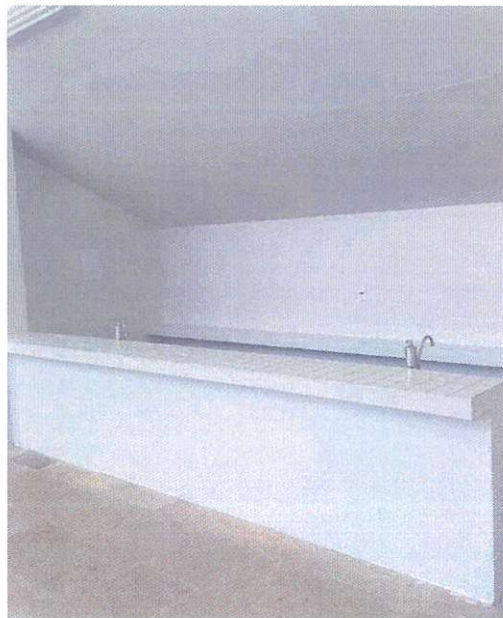
PA

b. FOLHA FOTOS

Fotos enviadas pela SEEL em 17/04/2024

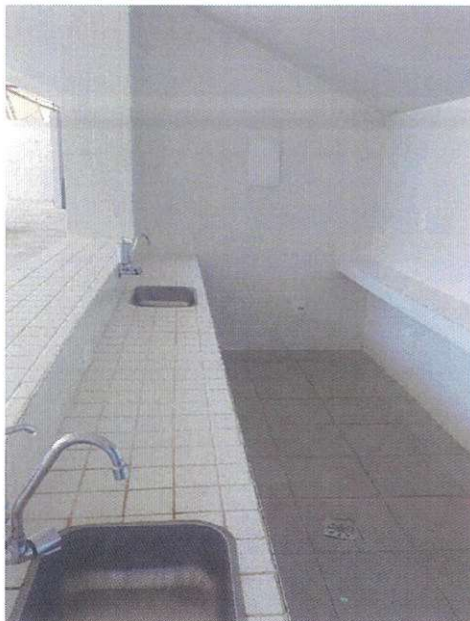


Vista da Cantina para a área externa e para o Maracanã



Vista para o Balcão da Cantina

PSA



Vista da Bancada da Cantina



Vista da balcão de atendimento da Cantina

PCF

