

Módulo 3

- Quais as formas de se Avaliar um Bem?
- Outros Métodos de Avaliação;
- Método comparativo Direto de dados do Mercado;
- Método Comparativo de custo de Reprodução de Benfeitorias;
- Método Evolutivo;
- O valor da Face norte;
- Localização.

2

QUAIS AS FORMAS DE SE AVALIAR UM BEM?

- Existem vários métodos para se encontrar o valor de mercado de uma propriedade. O melhor caminho é o método da Comparação de Dados de Mercado de transações de imóveis semelhantes. É o melhor método, mas depende da existência de transações do mesmo tipo de imóvel, efetuadas na mesma época e localização espacial, e em quantidade suficiente para possibilitar a análise dos valores.

3

QUAIS AS FORMAS DE SE AVALIAR UM BEM?

- Havendo dados, é preciso obter um valor médio. É sempre uma média ponderada, visto que os imóveis são sempre diferentes uns dos outros.
- Não é possível simplesmente extrair a média aritmética. Esta média pode ser feita por aproximação ou “à sentimento”, se for uma avaliação dentro do nível de rigor Expedito, por homogeneização de fatores, se for no nível Normal ou por inferência estatística, para o nível Rigoroso.

QUAIS AS FORMAS DE SE AVALIAR UM BEM?

- Os Peritos Avaliadores precisam conferir as condições em que são feitas as transações para verificar se os preços não estão destoando do mercado. Segundo a norma de avaliações (NBR 5.676), uma avaliação poderá estar enquadrada em um dos seguintes níveis de rigor:

QUAIS AS FORMAS DE SE AVALIAR UM BEM?

Nível Expedito: baseado no “sentimento” ou na experiência do avaliador, sem justificativa matemática ou estatística.



QUAIS AS FORMAS DE SE AVALIAR UM BEM?

Nível Normal: homogeneização de fatores.

Nível rigoroso: inferência estatística.

OUTROS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

- Os valores de transações com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel. Nem sempre isto é possível, principalmente quando se trata de imóveis singulares, tais como grandes prédios comerciais e industriais. Não existindo dados para comparação, nestes casos podem ser empregados os outros métodos existentes, tais como os de: Custo de Reprodução, da Renda, Residual, Involutivo, que buscam o valor através de outras evidências. São aproximações, a serem utilizadas apenas em caso de necessidade.

OUTROS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Para se periciar um imóvel, é aconselhável seguir os seguintes princípios.

- Métodos Diretos;
- Métodos Indiretos.

OUTROS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Métodos Diretos:

- ✓ Método Comparativo direto de dados de Mercado;
- ✓ Método Comparativo de custo de Reprodução de Benfeitorias;
- ✓ Método Evolutivo.

10

Método Comparativo direto de dados de Mercado

Princípio

- Método em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido mediante comparação de mercado relativos a outros de características similares, por amostragem estatística de dados contemporâneos do mercado.
- Este princípio parte do conhecimento de amostra de mercado contendo dados correspondentes a imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes aos que se pretendem avaliar.

11

Método Comparativo direto de dados de Mercado

Princípio

- São eleitas para definição da amostra, as variáveis independentes que, em princípio, se prevê que mais influenciem a variação dos valores, bem como a variável dependente, neste caso de acordo com o funcionamento normal do Mercado.

12

Método Comparativo direto de dados de Mercado

Princípio

- A Pesquisa, como aporte fundamental para a avaliação e, conseqüentemente; com efeitos determinantes sobre o resultado, deve ser convenientemente organizada e conseguir informações detalhadas e rigorosas. Com esse objetivo procura-se garantir a genuidade, indicando-se objetivamente no relatório a proveniência de cada informação e o contato para eventual confirmação.

13

Método Comparativo direto de dados de Mercado

Princípio

Os dados da amostra obedecem, em princípio, na sua determinação, aos seguintes requisitos:

- a) Vistoria dos imóveis correspondentes
- b) Análise criteriosa dos aspectos quantitativos e qualitativos a considerar.
- c) Cruzamento de informações para confirmação dos valores considerados.

14

O Valor da Face Norte

- Do Sudeste para o Sul do Brasil, o imóvel fica mais valorizado se é face norte: suas principais dependências (dormitórios e sala de estar) estão voltadas para o norte e recebem a luz do sol durante a maior parte do dia e do ano.



15

O Valor da Face Norte

- O imóvel é banhado pelo sol especialmente no inverno, quando o ângulo dos raios solares é mais oblíquo em relação à Terra. Ao contrário, se você morasse na Europa, quanto mais perto estivesse do pólo norte, melhor seria o imóvel com face sul, voltado para a linha do equador.

16

Localização

Como regra geral, mantenha uma distância segura de:

Casas noturnas ou boates: o barulho e a movimentação de pessoas e automóveis vão até tarde e podem se tornar irritantes demais.



17

Localização

Estabelecimentos comerciais e indústrias: os ruídos e a poluição podem acabar incomodando, também. Mas lembre-se: é sempre bom ter não muito longe de casa uma padaria, um mercado, uma quitanda, uma farmácia, o chamado comércio de bairro, para poder fazer com mais facilidade as compras do dia-a-dia ou de emergência.

18

Localização

Escolas: se você tem filhos ou já sonha em tê-los, é ótimo contar com uma escola por perto, mas não tão perto a ponto de o barulho diário lhe dar nos nervos e o trânsito de carros e peruas ficar caótico.



19

Localização

Feiras livres: outra vez, o vilão é o barulho, que começa antes de o sol raiar e se prolonga manhã adentro. Se a feira for na sua futura rua, pior: é bem possível que você fique ilhado e tenha, ainda por cima, de conviver depois com odores muito persistentes, como o de peixe, por exemplo.



20

Localização

Paradas de ônibus e estação de metrô ou trem: vale a pena morar num lugar bem servido de transportes, mas desde que o ponto de ônibus ou a estação estejam distantes o suficiente para o ruído das paradas, das saídas e dos motores ou mesmo a fumaça não incomodarem.



21


Localização

Zonas de alagamento por chuva ou transbordamento de rios: se você não conhece bem o bairro em que está procurando uma casa ou apartamento, só conversando com moradores será possível saber se o lugar costuma ter enchentes ou não. A preocupação quanto a isso é óbvia, não só o transtorno de querer sair de sua residência ou querer chegar a ela e ser pego de surpresa por uma inundação, mas também a possibilidade de perder tudo que se tem dentro de casa ou na garagem de um condomínio.

22

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO Secretaria Municipal de Urbanismo	
CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO	
Processo: / /	
1 - Identificação da Consulta	
Logradouro: 15354 - ETR DO CAPUÇA Nº Final: 2225 Início do Trecho: ETR SAO GONCALO Nº Final: 2225 Fim do Trecho: RUA CAROLINA NABUCCO Lado: Impar Bairro: TAQUARA RA: 15.000 AF: 4 Departamento: 7º DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO (CADASTRO)	
2 - Dados Cadastrais do Logradouro	
Projetos: PAAs 4921, 7375, 10035, 9511 e 9539 Planos Cadastrais: DIFETV 5 e DIFETV 6	
3 - Zoneamento	
Zona	SIRI - Zona Comércio Serviços I de ZRI - FEU Taquara - DECRETO 70 (D.E.R.)
SubZona	
Centro do Bairro	Arns do FEU Taquara - DECRETO 70 (D.E.R.)
MacroZona	TRECHO NAO INCLUIDO EM MACROZONA - LEI COMPLEMENTAR 16 (PREFEITURA) de 04/06/1992
4 - Legislação	
Governo de Alburas	Afiscado das Divisas - LEI COMPLEMENTAR 70 (PREFEITURA) - DECRETO 70 (D.E.R.) Não Afiscado das Divisas - LEI ORGANICA - ARTIGO 448 (PREFEITURA) de 05/04/1990 LEI COMPLEMENTAR 70 (PREFEITURA)
Afastamento Frontal	Não há Legislação p/ o trecho
Limite de Profundidade	Não há Legislação p/ o trecho
Área Coletiva	Não há Legislação p/ o trecho
Galeria	Não há Legislação p/ o trecho
Área Especial	Não há Legislação p/ o trecho
ATENÇÃO: Artigo 115 e 121 do RZ Dec. 322/76, quando couber.	
5 - Outras Informações	
Tomhamentos _____	
Desapropriações _____	
Orgãos à Consultar _____	
Procedimentos para o Endereço _____	
Formul. Anotações na Cadastre 7 _____	
OBSERVAÇÕES: Imóveis construídos até 1937, observar Dec. 9720/90, Consultar CEDAE (Dec. 10032/91); CET-RIO/Resolução SMAC/MU 05/98 de 17/02/1998 se for o caso. Para projetos unifamiliares, observar Decs. 5211/85 e 8321/88.	
6 - Dados Informados pelo Técnico	
PARA O LOGRADOURO	
- Anticipo _____	
- Reaparelhamento _____	
- Largura _____	
PARA O ENDEREÇO	
- Retiro _____	
- Investimento _____	
- Taxa de Ocupação _____	
- LAT _____	
- Vagas/Rec. Cais _____	
- Área Não Edificada _____	
- Taxa de Permeabilidade _____	
As informações prestadas nesta data referem-se a legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4 do Artigo 1 do Decreto Num. 8417 de 13/04/1989.	
Rio de Janeiro, 16 de maio de 2008.	
Conferido por: _____	

23



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Urbanismo

Processo : _____

CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO

1 - Identificação da Consulta

Legenda: 14489 - RUA BORDA REIS, 693
 Nº Inicial: 601 Início do Trecho: RUA EULINA RIBEIRO
 Nº Final: 781 Fim do Trecho: RUA DOIS DE FEVEREIRO
 Lado: Ligar Bairro: ENGENHO DE DENTRO RA: 13 (XIII) AP: 3
 Departamento: Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística - 3

2 - Dados Cadastrais do Logradouro

Projetos: PAA's 4365 e 8440 Plantas Cadastrais: 286BIII e 286BIII2

3 - Zoneamento

Zona: ZR45 - ZONA RESIDENCIAL 4 LIMITE C/ZONA RESIDENCIALS - DECRETO 322 (PREFEITURA) de 04/03/1976
 SubZona: ---
 Centro de Bairro: 02 - ZONA COMERCIAL DE MÉDIO PORTE - DECRETO 322 (PREFEITURA) de 04/03/1976
 MacroZona: TRECHO NAO INCLUIDO EM MACROZONA - LEI COMPLEMENTAR 10 (PREFEITURA) de 04/06/1992

4 - Legislação

Gabarito de Altura: Afastado das Divisões - DECRETO 322 (PREFEITURA) de 04/03/1976
 Afastamento Frontal: Não Afastado das Divisões - LEI ORÇÂNICA - ARTIGO 448 (PREFEITURA) de 05/04/1990
 Limite de Profundidade: DECRETO 6640 (PREFEITURA) de 20/05/1987
 Área Coletiva: Não há Legislação p/ o trecho
 Calçada: Não há Legislação p/ o trecho
 Áreas Especial: Não há Legislação p/ o trecho
 Informações Complementares: Trecho pertence a APA da Serra dos Pretos Fortes, conforme Dec. 19145 de 14/11/2005.

ATENÇÃO: Artigo 115 e 121 do RZ Dec. 322/76, quando couber.

5 - Outras Informações

Tombamentos: ---
 Desapropriações: ---
 Órgão a Consultar: SMAC
 Processos para o Endereço: ---
 Possui Anotações na Cadastre? SIM

OBSERVAÇÕES: Imóveis construídos até 1937, observar Dec. 9729/90. Consultar CEDAB (Dec. 10982/91). CETUR/Resolução SMAC/SMU 05/98 de 17/02/1998 se for o caso. Para projetos unifamiliares, observar Dec. 5281/83 e 4321/88.

6 - Dados Informados pelo Técnico


PARA O LOGRADOURO

- Arealização: NÃO
- Recontornamento: SIM (em 31/10/1917)
- Largura: 20,00 m

PARA O ENDEREÇO

- Espaço: SIM (PAA 4365)
- Investimentos: NÃO
- Taxa de Ocupação: 70,00 %
- IAT: 3,0
- Valor/Unidade: NÃO
- Taxa Não Edificável: NÃO
- Taxa de Permeabilidade: NÃO

24



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
Informações Detalhadas

21/10/12 SMA - Informações Detalhadas

1 - Localização

Logradouro: 064873-RUA ALVARO RAMOS
 Início do Trecho: RUA FERNANDES GUINARRES
 Fim do Trecho: RUA DA PASSAGEM
 Início Par: 8 Fim Par: 112
 Início Impar: 11 Fim Impar: 105
 Bairro: Botafogo RA: IV AP: 2
 Departamento: 1 e 2 CLU Botafogo
 Endereço: Rua Pinheiro Machado, 30 - Laranjeiras
 Telefone(s): Telefones: 25529019/25529196/25511805

2 - Dados Cadastrais do Logradouro

Plantas Cadastrais: Planta Cadastral 287034

Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA): Os arquivos disponíveis estão em formato DWG. Para visualizá-los, você pode baixar grátis o AutoCAD 2007 Express. Em caso de dúvidas acesse o site da Autodesk.

Projetos Aprovados de Loteamento (PAL): ---

Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP): ---

3 - Zoneamento

MacroZona: Macrozona de Ocupação Controlada - Plano Diretor LC 113/2011

Zona: Zona Residencial 3, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976, limite com Zona Residencial 2, consulte a(s) norma(s): ---

SubZona: ---

Centro de Bairro: Centro de Bairro 1, consulte a(s) norma(s): Lei 434/1983

Zona Ambiental: ---

Área de Especial Interesse (AEI): ---

ATENÇÃO: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) Decreto 322/1976 e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Gabarito de Altura

Edificação afastada das divisas: Lei 434/1983 - artigo 6 - 11 pavimentos + puc + 1 pavto. garagem

Edificação não afastada das divisas: Lei 434/1983 - artigo 6 - 5 pavimentos + puc + 1 pavto. garagem

5 - Áreas Protegidas

Composição Paisagística e Ambiental: Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 - Decreto 35507/2012

Proteção Paisagística e de Ambiência: ---

6 - Informações Complementares

Desapropriações: Clique aqui para ver/ocultar as Desapropriações encontradas.

Descrição	Legislação	Assunto
117 (CASAS 1 A 22), 125 E 125 F., 139 (CASAS 1 A 20), 155 (CASAS 18, 19, 24)	DECRETO METRO No.10258 de 19/08/1987	DESAPROPRIAÇÃO
112	DECRETO METRO No.10258 de 19/08/1987	DESAPROPRIAÇÃO
146	DECRETO METRO No.10258 de 19/08/1987	DESAPROPRIAÇÃO

Tombamentos: Clique aqui para ver/ocultar os Tombamentos encontrados.

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
Nº 393, 403, 409, 471	PRESERVADO	DECRETO 32643	ÁREA 11 - APAC DE BOTAFOGO
Nº 250, 270, 289, 290	PRESERVADO	DECRETO 32643	ÁREA 11 - APAC DE BOTAFOGO
Nº 394, 404, 406, 408, 414, 418	PRESERVADO	DECRETO 32643	ÁREA 11 - APAC DE BOTAFOGO

mpos.rio.gov.br/app/2012.php?6160QFEV/24&v=606530.631204&y=7460215.167458&user=68...

25

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**
Informações Detalhadas**1 - Localização**

Logradouro: 013847-RUA BARSA DE URUGUAYANA
Início do Trecho: RUA ENGEN BROTERO
Início Par: 70 Fim Par: 148
Início Ímpar: 75 Fim Ímpar: 121
Barras (ins de Viscondes): RA: XIII AP: 3
Departamento: Gerência de Licenciamento e Fiscalização 3 (3 GLF Fiser)
Endereço: Rua Juníus, 219 - Engenho de Dentro
Telefone(s): 2501 1030/25003206

**2 - Dados Cadastrais do Logradouro**

Planos Cadastrais

Planta Cadastral 260844 - O arquivo DWF não foi encontrado.

Os arquivos digitais estão em formato DWF. Para visualizá-los, você pode baixar o [Arquivo DWF](#) ou [Arquivo DWF](#). Em caso de dúvida, escreva e ligue ao [Suporte](#).

Planos de Alinhamentos Projetados (PAP)

3 - Zoneamento

Macrozona: Macrozona de Ocupação Intensiva - [Plano Diretor LC 111/2001](#)
Zona: Zona Residencial 2, consulte a(s) norma(s) [Resolução 302/2006](#)
Subzona: ---
Centro de Bairro: ---
Zona Ambiental: ---
Área de Especial Interesse (AEI): ---
Atenção: quando se tratar de limite de zona, observar Artigo 115 e 121 do Regulamento de Zoneamento (RZ) [Resolução 302/2006](#) e legislação específica no caso de Projeto de Estruturação Urbana (PEU).

4 - Gabarito de Altura

Edificação afetada das divinas: [Decreto 3.021/1976](#) - Artigo 80 e 82 - gabarito de acordo com a cota de soleira
Edificação não afetada das divinas: [Decreto 3.021/1976](#) - [Lei 10.563/2001](#) - altura máxima 12m observar artigo 80 do Decreto 3.021/1976

5 - Áreas Protegidas**6 - Informações Complementares**

Desapropriações

Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT)

3,5

Atenção: Os IAT estabelecidos pela legislação local ou específica, quando mais restritivos, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar - Parágrafo 4º, do Artigo 38 da Lei Complementar 111/2011 (Plano Diretor).

Suscetibilidade

Média - [Decreto 3.021/1976](#)

Atenção: Consultar a Fundação Instituto de Geotécnica do Município do Rio de Janeiro (CFO-RIO).

7 - Observações

Observar Decreto 9729/1999 para imóveis construídos até 1933.
Consultar CENAS, [Lei 10.563/2001](#).
Consultar CENAS, [Lei 10.563/2001](#) e [Lei 10.563/2001](#) de 14/03/1998, se for o caso.
Observar Decretos [2.811/1975](#) e [8.221/2003](#) para projetos urbanísticos.

8 - Avisos

As informações prestadas nesta data referem-se à legislação vigente na data de sua emissão, conforme o disposto no Parágrafo 4º do Artigo 1º do Decreto [12.122/2006](#) e possuem caráter meramente informativo não constituindo documento oficial. A Comissão de Informações poderá ser acionada nos demais assuntos e sob o âmbito de licenciamento e fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo - vide endereço e telefones no item 1 (contato) desta página.
Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2012 - SMU - Sistema de Informações