

## 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.

4

## **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:

5

## QUAIS AS FORMAS DE SE AVALIAR UM BEM?

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



6

## QUAIS AS FORMAS DE SE AVALIAR UM BEM?

**Nível Normal:** homogeneização de fatores.

**Nível rigoroso:** inferência estatística.

7

## **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.

8

## **OUTROS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO**

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

- **Métodos Diretos;**
- **Métodos Indiretos.**

9

## 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, consequentemente; 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 perus 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**

Loteamento: 15354 - ETR DO CAFUNDÔ  
Nº Início: 2234 Início do Trecho: ETR SÃO GONÇALO  
Nº Final: 2223 Fim do Trecho: RUA CAROLINA NABUCO  
Lado: Impar Bairro: TACUARA RA: 11 (001) AP: 4  
Departamento: 7º DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO (LICAFERFAZ)  
**2 - Dados Cadastrais do Loteado**

Projeto: PAAV4921, 7375, 10035, 9511 e 9539 Fazenda Cadastro: INFETV e INFETV  
**3 - Zoneamento**

Zona: SIRI - Zona Concerto Serviços I de ZNI - FEU Tacuara - DECRETO 70 (D.E.R.)  
S.á Zona: Centro de Bairro Área do FEU Tacuara - DECRETO 70 (D.E.R.)  
Centro de Bairro: Área do FEU Tacuara - DECRETO 70 (D.E.R.)  
MacroZona: TRECHO NÃO INCLUIDO EM MACROZONA - LEI COMPLEMENTAR 16 (PREFEITURA) de 04/06/1992  
**4 - Legislação**

Gabinete de Altera: Afazenda das Divisas - LEI COMPLEMENTAR 70 (PREFEITURA)  
- DECRETO 70 (D.E.R.)  
Afastamento Frontal: Não Afastado das Divisas - LEI ORGÂNICA - ARTIGO 448 (PREFEITURA) de 15/04/1990  
Limite de Profundidade: LEI COMPLEMENTAR 70 (PREFEITURA)  
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.

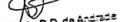
**5 - Outras Informações**

Tombamentos \_\_\_\_\_  
Despropriedades \_\_\_\_\_  
Órgãos e Conselhos \_\_\_\_\_  
Projetos para o Endereço \_\_\_\_\_  
Possui Anotações na Caderneta? \_\_\_\_\_

OBSERVAÇÕES : Imóveis construídos até 1937, observar Dec. 972/90. Consultar CEDAE (Dec. 10082.91) e CET-RIO/Resolução SMAC/SMU 059/98 de 17/02/1998 se for o caso. Para projetos unifamiliares, observar Dec. 5211.35 e 8321/88.

**6 - Dados Informados pelo Técnico**

PARA O LOGRADOURO  
- Avenida  
- Bairro  
- Endereço  
- Largura  
PARA O ENDEREÇO  
- Rua  
- Loteamento  
- Térrea de Ocupação  
- LAT  
- Valas/Rios/Cascalhos  
- Área Não Edificável  
- Taxa de Permeabilidade

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 N.º 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

**CERTIDÃO DE INFORMAÇÃO**

**1 - Identificação da Consulta**

Loteamento: 14480 - RUA ALVARO RAMOS, 1  
Nº Inicial : 001 Início do Trecho : RUA EULINA RIBEIRO  
Nº Final : 781 Fim do Trecho : RUA DOIS DE FEVEREIRO  
Lado : Impar Bairro : ENGENHIO DE DENTRO RA : I3 (XIII) AP : 3  
Departamento : Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística - 3

**2 - Dados Cadastrais do Loteadouro**

Projeto : PAA's 4365 e 8440 Plantas Cadastrais : 286BIII e 286BIII  
3 - Zoneamento Zona : ZR45 - ZONA RESIDENCIAL 4 LIMITE C/ZONA RESIDENCIAIS - DECRETO 322 (PREFEITURA) de 04/03/1976  
Sub-Zona : Centro de Bairro : 02 - ZONA COMERCIAL DE MÉDIO PORTE - DECRETO 322 (PREFEITURA) de 04/03/1976  
MacroZona : TRECHO NAO INCLUIDO EM MACROZONA - LEI COMPLEMENTAR 19 (PREFEITURA) de 04/06/1992

**4 - Legislação**

Gabinete de Altura : Artigo 115 e 121 do DECRETO 322 (PREFEITURA) de 04/03/1976  
Não Afectado das Divisas : LEI ORGÂNICA - ARTIGO 448 (PREFEITURA) de 05/04/1990  
Ajustamento Frontal : DISCUSSÃO (66) (PREFEITURA) de 20/05/1987  
Límite de Profundidade : Não há Legislação p/o trecho  
Área Cotejiva : Não há Legislação p/o trecho  
Galeria : Não há Legislação p/o trecho  
Área Especial : Não há Legislação p/o trecho  
Informações Complementares : Trecho pertence a APA da Serra dos Pretos Forros, conforme Dec. 19145/Lei 14/11/2000.

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

**5 - Outras Informações**

Tombamentos :  
Desapropriações :  
Ordens a Consultar : SMAC  
Processos para o Endereço :  
Possui Anotações na Caderneta ? SIM

**OBSERVAÇÕES :** Imóveis construídos até 1937, observar Dec. 9729/90. Consultar CEDAB (Dec. 10028/91) CED-RIO/Resolução SMAC/SMU 0598 de 17/02/1998 se for o caso. Para projetos unifamiliares, observar Dics. 5281/85 e 432/1988.

**6 - Dados Informados pelo Técnico**

**PARA O LOTEADOURO**  
- Aceleração : NÃO  
- Reconhecimento : SIM (em 31/10/1917)  
- Largura : 20,00 m  
**PARA O ENDEREÇO**  
- Bairro : SIM (PAA 4365)  
- Investidores : NÃO  
- Vaca da Ocupação : 70,00 %  
- IAT : 3,0  
- Vias Nônicas : NÃO  
- Áreas Nônicas : NÃO  
- Taxa de Permeabilidade

24

21/10/12 SMU - Informações Detalhadas

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
Informações Detalhadas

**1 - Localização**

Loteadouro: 064873-RUA ALVARO RAMOS  
Início do Trecho: RUA ALVES GUIMARAES  
Fim do Trecho: RUA DA PASSAGEM  
Início Parte: 0  
Início Impar: 11  
Fim Par: 112  
Fim Impar: 105  
Bairro: Botafogo AP: 2  
Departamento: 1 e 2 CLU Botafogo  
Endereço: Rua Pinheiro Machado, 20 - Laranjeiras  
Telefone(s): Telefones: 25529019/25529195/25511805



**2 - Dados Cadastrais do Loteadouro**

Plantas Cadastrais : Planta Cadastral 286BIII  
Projetos Aprovados de Alinhamento (PAA) :  
Projetos Aprovados de Loteamento(PAL) :  
Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP) : ---

**3 - Zoneamento**

MacroZona : Macrozona de Ocupação Controlada - Plano Diretor LC111/2011  
Zona : Zona Residencial 3, consulte a(s) norma(s): Decreto 322/1976, limite com Zona Residencial 2, consulte a(s) norma(s): ---  
Sub-Zona : Centro de Bairro : Centro de Bairro 1, consulte a(s) norma(s): Lei 434/1983  
Zona Ambiental : ---  
Áreas 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 3550/07/2012  
Proteção Paisagística e de Ambiente : Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1 - Decreto 3550/07/2012

**6 - Informações Complementares**

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

Descrição	Legislação	Assunto
I17 (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
I12	DECRETO METRO No.10258 de 19/08/1987	DESAPROPRIAÇÃO
I46	DECRETO METRO No.10258 de 19/08/1987	DESAPROPRIAÇÃO

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

Número(s)	Tipo	Legislação	Obs
H# 352,463,469,471	PRESERVADO	DECRETO 22643	ÁREA 11 - APAC DE BOTAFOGO
H# 260,270,280,290	PRESERVADO	DECRETO 22643	ÁREA 11 - APAC DE BOTAFOGO
H# 394,404,406,409,414,418	PRESERVADO	DECRETO 22643	ÁREA 11 - APAC DE BOTAFOGO

[maps.rj.gov.br/app2.2/ci.php?d=60CEV/248x686539.631294&r=7460215.187458&ext=498...](http://maps.rj.gov.br/app2.2/ci.php?d=60CEV/248x686539.631294&r=7460215.187458&ext=498...)

25

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

Ladeira:  
 Início da Trecha: RUA ENGENH. BROTERO  
 Início Par: 70 Fim Par: 148  
 Início Impar: 75 Fim Impar: 121  
 Salvo(s) (m) de RAI: XIII API: 3  
 Váscoros  
 Departamento: Gerência de Licenciamento e Fiscalização 3 (GLF Mair) Rua Júlio de  
 Endereço: Rua Júlio de, 219 - Ingá - Rio de Janeiro  
 Telefone(s): 25011630/25903206

**2 - Dados Cadastrais do Ladeirado**

## Planos Cadastrais

Plano Cadastral 285044 - O arquivo DWF não foi encontrado.

Os arquivos disponíveis estão em formato DWF. Para visualizá-los, você pode baixar o Dwg2d e o Dwg2dView. Em caso de dúvida entre em contato com a Sefaz.

## Plantas de Alinhamentos Projetados (PAP)

...

**3 - Zoneamento**

MacroZona	Macrozona de Ocupação Incentivada - Plano Diretor (C111/7011)
Zona	Zona Residencial 2, consulte a(s) norma(s): Decreto 3/2/1976
Subzona	...
Centro de Bairro	...
Zona Ambiental	...
Área de Especial Interesse (AEI)	...

ATENÇÃO: quando se trata do limite de zona, observar Artigo 115 e 131 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 Decreto 3/2/1976 - artigo 80 e 82 - gabarito de azoado com a cota de solaria

Edificação não afastada das divisas Decreto 322/1976, Lrs 105/11951 - altura máxima 12m observar artigo 80 do

Decreto 352/1976

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

## Desapropriações

Índices de Aproveitamento de Terreno (IAT) 3,5

ATENÇÃO: quando estabelecido pela norma local ou municipal, quando mais restritivo, prevalecem sobre os valores definidos no Anexo VII desta Lei Complementar - Parágrafo 4º, do Artigo 38 da Lei Complementar 111/2001 (Plano Diretor).

Sustentabilidade Média - Decreto 313/2011

ATENÇÃO: Consultar a Fundação Instituto de Geociências do Município do Rio de Janeiro (GEO-RIO).

**7 - Observações**

Observar Decreto 9729/1998 para imóveis construídos até 1937.  
 Consultar Decreto 10529/1998 para imóveis construídos entre 1938 e 1954.  
 Consultar Decreto 10530/1998 de 1/02/1998, se for o caso.  
 Observar Decretos 2521/1959 e 2522/1959 para projetos undimétricos.

**8 - Avisos**

As informações apresentadas nessa tela referem-se à legislação vigente na data da sua emissão, conforme o disposto no Anexo I do Decreto 10529/1998, que estabelece normas para a regularização de imóveis construídos antes da vigência daquela legislação. As Certidões de Informações poderão ser obtidas nas devendas Gerências e Sub-gerências de Licenciamento e Fiscalização da Secretaria Municipal de Urbanismo - vide endereço e telefones no item 1 (Localização) desta tela.

Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2012 - SMU - Sistema de Informações