



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MJSP - POLÍCIA FEDERAL
GRUPO TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES - GTED/SR/PF/RJ

Informação nº 17432546/2021-GTED/SR/PF/RJ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: Imóvel situado na Avenida Sete de Setembro 94

Bairro Aterrado – Volta Redonda-RJ

- Valor para Locação -

1 – OBJETO

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor para locação do imóvel situado na Avenida Sete de Setembro nº 94, atualmente ocupado pela Delegacia de Polícia Federal em Volta Redonda.

2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel com estrutura em concreto armado, tendo como edificação principal um prédio em três pavimentos, com outra edificação interligada nos fundos, tendo ainda uma área externa de pátio com trechos cobertos e descobertos.

Perfaz 1.214m² de área construída, mais 356m² de áreas externas. Para efeito de avaliação, será considerada como área equivalente de construção a soma da área construída com a área externa com aplicação do fator 0,25, totalizando então:

$$A_{eq} = 1.214m^2 + 0,25 \times 356m^2 = 1.303m^2$$

A estrutura do prédio é executada em concreto e alvenaria de tijolos, com os seguintes acabamentos:

- Pisos:

Granito (escadas), cerâmico ((40x40 branco e 30x30 salmão), granilite e concreto (pátio);

- Pintura:

As pinturas interna e externa são acrílicas;

- Divisórias:

Do tipo naval, distribuídas pelos ambientes da unidade;

- Esquadrias:

Portas, janelas e basculantes em madeira, ferro e alumínio;

- Água Fria:

O prédio é abastecido por uma caixa d'água de concreto de 10.000 litros e uma de 5.000 litros de fibra.

- Banheiro, Copa e Cozinha

Prédio Principal: Composto por 10 bacias com caixa de descarga acoplada da marca INCEPA; 10 lavatórios suspensos da marca INCEPA; 1 chuveiro da marca LORENZETTI; revestimento de parede na cor BRANCO, nas dimensões 15x15cm.

Prédio dos fundos: Composto por 05 bacias com caixa de descarga acoplada da marca INCEPA; 02 pias de granito na cor verde Ubatuba; 01 chuveiro da marca LORENZETTI; 01 cuba da marca CELITE; Revestimento da parede na cor BRANCO, nas dimensões 25x34cm. Pátio: Composto por 01 vaso sanitário da marca INCEPA, com caixa de descarga elevada da marca TIGRE; 01 lavatório suspenso da marca INCEPA; 01 chuveiro da marca LORENZETTI; revestimento da parede na cor BRANCO, nas dimensões 15x15cm. Cozinha: Composto por 01 pia de aço inox da marca GHIEL PLUS; piso de ardósia nas dimensões 40x40cm.

- Telhado

As coberturas do prédio são em telhas onduladas de alumínio na estrutura de pátio e em telha ondulada de fibrocimento na construção principal.

- Bombas de Recalque

O sistema é formado por duas bombas de recalque, ambas da marca WEG, com potência de 3CV, corrente de 8,50A/4,95A e tensão de 220V/380V.

- Sistema Elétrico

O sistema é composto pelos seguintes equipamentos: - 01 Nobreak da marca LEGRAND, modelo Keor BR de 3kVA auto Trafo, com entrada de 220V e saída de 110/220V; 01 Nobreak da marca NHS, modelo Prime senoidal de 3kVA, com entrada e saída de 110/220V; - 12 quadros de energia - Iluminação em lâmpadas fluorescentes tubulares de 20W e 32W, eletrônicas de 20W, refletor dicroico bipino de 50W, refletor lâmpada eletrônica 110V E27, refletor LED bivolt 40W E27.

- Estrutura de Combate a Incêndio:

O sistema é composto pelo total de 11 extintores, sendo 06 do tipo AP de 10 litros, 02 PQS de 06Kg e 03 CO2 de 04Kg. - Iluminação de emergência Composta por luminárias autônomas, potência de 24W com tensão de 100/220V, fluxo luminoso nominal de 2000 lúmens, autonomia de 03 horas, bateria selada de lítio recarregável (Tensão 14,8V e capacidade de 600mAh), marca AVANT

O prédio encontra-se em estado regular de conservação, carecendo de reparos e melhorias de pequena monta, com desgaste compatível com seu tempo de uso.

3 – AVALIAÇÃO

Para efeito de avaliação, o método mais indicado para aplicação ao caso em tela é o comparativo, no qual serão coletadas amostras de ofertas de locação de imóveis de mesma tipologia, em locais no mesmo bairro ou em outros circunvizinhos, para a devida homogeneização das amostras pelos fatores “Área”, “Oferta” e “Localização”.

A partir da referida homogeneização, as amostras serão submetidas a tratamento estatístico para a determinação do intervalo de arbitramento de valores unitários a serem aplicados à área equivalente do imóvel (1.303m²).

No caso em tela, foram coletados os seguintes elementos, a seguir expostos:

1 – Imóvel comercial com 839m² (tipologia galpão com salas), situado na Rua Luiz Alves Pereira, Bairro Aterrado, ofertado a R\$15.000,00/mês. Valor Unitário: R\$17,87/m².mês. Fonte: zap imóveis – Corretor Alvimar Imóveis – Contato (24) 3346-8001

Fator de Localização: 1,0

Fator de Fonte/Oferta: 0,80

Fator de Área: $(839/1303)^{1/8} = 0,94$

Valor Homogeneizado: $1,0 \times 0,80 \times 0,94 \times R\$17,87/\text{m}^2.\text{mês} = 13,43/\text{m}^2.\text{mês}$

2 – Imóvel comercial com 240m² (tipologia sala comercial), situado na Avenida Paulo de Frontin, Bairro Aterrado, ofertado por R\$5.000,00/mês. Valor Unitário: R\$20,83/m².mês. Fonte zap imóveis – Corretor Redeplan CRECI 04576-J-RJ – Contato: (24) 3345-1020

Fator de Localização: 1,0

Fator de Fonte/Oferta: 0,80

Fator de Área: $(240/1303)^{1/8} = 0,81$

Valor Homogeneizado: $1,0 \times 0,80 \times 0,81 \times R\$20,83/\text{m}^2.\text{mês} = 13,49/\text{m}^2.\text{mês}$

3 – Imóvel comercial com 35m² (tipologia sala comercial) situado na Rua Simão da Cunha Gago, Bairro Aterrado, ofertado por R\$750,00/mês. Valor unitário: R\$21,42/m².mês. Fonte zap imóveis – Corretor COMPEC e ACJ Imóveis CRECI 07132-J-RJ – Contato (24) 98848-4001

Fator de Localização: 1,0

Fator de Fonte/Oferta: 0,80

Fator de Área: $(35/1.303)^{1/8} = 0,64$

Valor Homogeneizado: $1,0 \times 0,80 \times 0,64 \times R\$21,42/\text{m}^2.\text{mês} = 10,96/\text{m}^2.\text{mês}$

4 – Imóvel comercial com 89m² (tipologia sala comercial), situado na Rua Segundo Sargento Jaime Pantaleão de Moraes, Bairro Aterrado, ofertado a R\$1.750,00/mês. Valor Unitário: R\$19,66/m².mês. Fonte: zap imóveis – Corretor Alvimar Imóveis – Contato (24) 3346-8001

Fator de Localização: 1,0

Fator de Fonte/Oferta: 0,80

Fator de Área: $(89/1303)^{1/8} = 0,71$

Valor Homogeneizado: $1,0 \times 0,80 \times 0,71 \times R\$19,66/\text{m}^2.\text{mês} = 11,16/\text{m}^2.\text{mês}$

5 – Imóvel comercial com 30m² (tipologia sala comercial), situado na Rua Luiz Alves Pereira, Bairro Aterrado, ofertado a R\$750,00/mês. Valor Unitário: R\$25,00/m².mês. Fonte: zap imóveis – Corretor Redeplan CRECI 04576-J-RJ – Contato: (24) 3345-1020

Fator de Localização: 1,0

Fator de Fonte/Oferta: 0,80

Fator de Área: $(30/1303)^{1/8} = 0,62$

Valor Homogeneizado: $1,0 \times 0,80 \times 0,62 \times \text{R\$}25,00/\text{m}^2.\text{mês} = 12,40/\text{m}^2.\text{mês}$

- Rol de Amostras Homogeneizadas: 13,43; 13,49; 10,96; 11,16; 12,40

- Média Aritmética: $X = 12,29$

- Desvio padrão: $s = 1,20$

- Confiabilidade das amostras, segundo critério de Chauvenet: todas válidas

- Intervalo de Confiança com 80% de probabilidade, segundo distribuição t de Student para pequenas amostras

$$\text{Var}_{\text{máx}} = X + t_c \times s/(n-1)^{1/2}$$

$$\text{Var}_{\text{mín}} = X - t_c \times s/(n-1)^{1/2}$$

$T_c = 1,53$ (tabelado)

$$\text{Valor}_{\text{máximo}} = 12,29 + 1,53 \times 1,20/(5 - 1)^{1/2} = \text{R\$}13,21/\text{m}^2.\text{mês}$$

$$\text{Valor}_{\text{mínimo}} = 12,29 - 1,53 \times 1,20/(5 - 1)^{1/2} = 11,37/\text{m}^2.\text{mês}$$

- Aplicação à área equivalente do imóvel

Valor máximo para locação = $1.303\text{m}^2 \times \text{R\$}13,21/\text{m}^2.\text{mês} = \text{R\$}17.212,63/\text{mês}$

Valor mínimo para locação = $1.303\text{m}^2 \times \text{R\$}11,37/\text{m}^2.\text{mês} = \text{R\$}14.815,11/\text{mês}$

4 – CONCLUSÃO

Pelos cálculos acima expostos, pode-se indicar o intervalo entre os valores máximo e mínimo de valor de locação para arbitramento do valor de aluguel, ou seja, **entre R\$14.815,11/mês e R\$17.212,63/mês.**

Nada mais havendo a acrescentar, encerro o presente trabalho, me colocando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

LUCIANO VALE PACHECO DE MEDEIROS
Agente de Polícia Federal – Mat 14890
Engenheiro Civil – CREA RJ-131742/D



Documento assinado eletronicamente por **LUCIANO VALE PACHECO DE MEDEIROS, Agente de Polícia Federal**, em 21/01/2021, às 15:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.dpf.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **17432546** e o código CRC **6A8FC562**.