



OFÍCIO SMCG n° 08/2022

Em 21 de junho de 2022.

Exmo. Sr.

Vereador **CARLOS CAIADO**

Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro

Na forma solicitada durante a audiência realizada, no último dia 14 de junho, para a discussão do Projeto de Lei Complementar n° 072/2022, venho apresentar os seguintes esclarecimentos no que se refere aos cálculos efetuados para a apuração da quantidade de ATE a ser transferida do futuro Parque de Inhoaíba.

Com o fim de apresentar os fundamentos que levaram a adotar o valor de venda de R\$4.650,00 por metro quadrado de área construída no terreno de Inhoaíba, objeto do referido PLC 072/2022, temos os seguintes esclarecimentos a fazer:

**I) CÁLCULO QUANTIDADE ATE**

Área total do imóvel a ser doado: 1.712.508 m<sup>2</sup>

Área considerada para cálculo da ATE: 981.308 m<sup>2</sup>

Área a ser doada e não considerada qualquer ATE (RPPN): 731.200 m<sup>2</sup>

Quantidade de ATE na área de 981.308 m<sup>2</sup> a ser doada: 783.583,25 m<sup>2</sup>

**II) VALOR DE VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL POR METRO QUADRADO DE ÁREA CONSTRUÍDA NA ÁREA A SER DOADA**

A fim de se elaborar a avaliação econômica do valor geral de venda dos empreendimentos possíveis (VGV) dentro da ATE a ser transferida, conforme quantidade acima apontada, foram utilizados diversos parâmetros.



## PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Para fins de fixação do valor médio de venda de imóvel residencial na área a ser doada de R\$4.650,00, foram considerados os seguintes casos concretos, cujos valores obtidos em diferentes pesquisas são:

- (i) Laudo de avaliação de investidura da Superintendência de Patrimônio do Município

Laudo nº 71/2021, de 27/08/2021, no processo de investidura na Rua Campo Grande, 3500, Inhoaiba (Anexo 1) – onde o **valor de venda do metro quadrado construído é de R\$5.000,00.**

- (ii) Levantamentos da Superintendência de Patrimônio

Em recentes pesquisas da Superintendência de Patrimônio, foram levantados anúncios de vendas de **imóveis residenciais usados** na área objeto da OUC, os quais apresentaram, sem equalização, **valores de venda entre R\$2.600,00 a R\$3.300,00.** No caso de **imóveis novos**, com 45 m<sup>2</sup>, os **valores obtidos variam de R\$3.700,00 a R\$4.574,00** (Anexos 2 e 3)

- (iii) Valores imóveis do Programa Casa Verde e Amarela

Conforme informações oficiais constantes do site da CAIXA, agente financeiro do programa federal Casa Verde e Amarela (antigo MCMV) - <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/casa-verde-e-amarela/urbana/Paginas/default.aspx> -, foi fixado o valor máximo de financiamento para imóveis residenciais urbanos em R\$264.000,00, o que representa um valor por metro quadrado de R\$5.866,66.

- III) Em razão dos valores acima, o valor de venda de R\$4.650,00 por metro quadrado de imóvel residencial construído novo, para fins de valoração do ATE na área doada, foi considerado dentro da seguinte média ponderada dos valores acima obtidos:



## PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

- a. Valor da avaliação da investidura elaborada pela Superintendência de Patrimônio de R\$5.000,00;
- b. Valor teto do programa Casa Verde e Amarela (MCMV) de R\$5.866,00; e
- c. Valores máximos de venda de metro quadrado de imóveis residenciais na região, entre usados e novos, obtidos pela Superintendência Municipal do Patrimônio Imobiliário, na faixa de R\$3.300,00 a R\$4.574,00, respectivamente.

Em razão dos valores acima, temos uma média de R\$4.685,00, arredondada para R\$4.650,00.

Espero ter esclarecido os pontos levantados, renovo protestos de estima e consideração.

Atenciosamente



JORGE LUIZ DE SOUZA ARRAES

Secretário Municipal de Coordenação Governamental

## CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

A presente avaliação tem por objetivo a avaliação das áreas de Investidura e Recuo do imóvel sito a Rua Campo Grande, 3.500 - Inhoaíba.

Área do terreno = 246.538,50 m<sup>2</sup>

(área líquida)

**O Valor do Terreno será dado pela formula:**

$V_t = P.G.V. - (C_c + D_g + D_c + D_p)$  onde:

$V_t$  = Valor do terreno

P.G.V. = Produto Geral de Vendas, sendo no presente caso, o produto das vendas dos Apartamentos

$V_t = (P.G.V._{Apto}) - (C_c + D_g + D_c + D_p)$

$P.G.V. = A_p \times V_U$

$A_p$  = Area Privativa

$V_U$  = Valor Unitario

$C_c$  = Custo da Construção

$D_g$  = Despesas Gerais

$D_c$  = Despesas com Corretagem

$D_p$  = Despesas com Publicidade e Vendas

Cálculo do valor do PGV :

Obs.: As áreas e quantidade de unidades foram fornecidas pela SMH

Numero de Unidades = 4100 Apt<sup>o</sup>

Área das Unidades = 40,00 m<sup>2</sup>

Area Total Privativa dos Apt<sup>o</sup> ( $A_p$ ) = 164.000,00 m<sup>2</sup>

$V_U = V_U \div A_U$  onde:

$V_U$  = Valor das Unidades

$V_U = 200.000,00$

$A_U = Area da Unidade = 40,00 m^2$

$V_U = 200.000,00 \div 40,00$

$V_U = 5.000,00 R\$/m^2$

$P.G.V. = 5.000,00 \times 164.000,00$

$P.G.V. = R\ \$ 820.000.000,00$

Custo da Construção " $C_c$ "

$C_c = AIC \times CUB$  Onde:

ATC = Área Total Construída = Área Total Privativa majorada em 5%

$$ATC = 164.000,00 \times 1,05 = 172.200,00 \text{ m}^2$$

CUB = Custo Unitário Básico da construção fornecido pelo SINDUSCON.

Para PP4-B = 1.776,38 e majorado em 30,00% para suprir itens não considerados no cálculo, conforme demonstrativo abaixo,

Cálculo do Fator de Majoração do CUB					
Nº	Item não considerado no CUB	Percentual de majoração (%)	Faixa de Percentuais aplicados sobre o Custo Unitário		
1	Fundações Especiais / Infra Estrutura	10	5	a	25
2	Elevadores	0	8	a	15
3	Equipamentos e Instalações Especiais	2	2	a	10
4	Obras/Serviços Complementares	5	5	a	25
5	Honorários dos Autores do Projeto	1	1	a	3
6	Custos Financeiros do Capital de Giro	12	5	a	15
TOTAL >>		30			

$$CUB = 1.776,38 \times 1,3$$

$$CUB = 2.309,29 \text{ R\$/m}^2$$

$$Cc. = 172.200,00 \times 2.309,29 = \text{R\$ } 397.659.738,00$$

B.D.I. = 15,00% do Custo da Construção =

$$B.D.I. = 397.659.738,00 \times 0,15 = \text{R\$ } 59.648.960,70$$

Despesas Gerais "D<sub>g</sub>"

$$D_g = p \times P.G.V. \quad \text{Onde:}$$

$$\text{Desp. Administrativas (9 \%)} = 0,090$$

$$\text{Inst. de Condomínio (0,3\%)} = 0,003$$

$$\text{Ligações e Habite-se (0,2 \%)} = 0,002$$

$$\text{Impostos e Taxas (0,5 \%)} = 0,005$$

$$p = 0,100$$

$$D_g = 0,100 \times P.G.V. = \text{R\$ } 82.000.000,00$$

Despesas com Corretagem "D<sub>c</sub>"

$$D_c = P.G.V. \times 3\% = R\$ 24.600.000,00$$

Despesas com publicidade e vendas "D<sub>p</sub>"

$$D_p = P.G.V. \times 3\% = R\$ 24.600.000,00$$

Lucro do Incorporador "L<sub>i</sub>" ( de 15 a 30%)

$$L_i = P.G.V. \times 20\% = R\$ 164.000.000,00$$

Valor do terreno

$$V_t = P.G.V. - (D_c + D_g + D_c + D_p) =$$

$$V_t = 820.000.000,00 - 752.508.698,70 =$$

$$V_t = \mathbf{R\$ 67.491.301,30}$$

### Cálculo do Valor da Investidura e do Recuo

O Valor da área será dado pela formula:

$$V_I = A_I \times V_U \text{ onde:}$$

V<sub>I</sub> = valor do imóvel

A<sub>I</sub> = Area do imóvel

V<sub>U</sub> = valor unitario = V<sub>T</sub> ÷ A<sub>T</sub> onde:

$$V_T = \text{valor do terreno} = R\$67.491.301,30$$

$$A_T = \text{Area do terreno} = 246.538,50 \text{ m}^2$$

$$V_U = 67.491.301,30 \div 246.538,50 \text{ m}^2$$

$$V_U = \mathbf{273,76 \text{ R\$/m}^2}$$

**Valor da Área de Investidura com: 1.575,07 m<sup>2</sup>**

$$V_I = A_I \times V_U$$

$$V_I = 1.575,07 \times 273,76$$

$$V_I = \mathbf{R\$ 431.200,00} \text{ em numeros redondos}$$

**Valor da Área de Recuo com: 562,94 m<sup>2</sup>**

$$V_I = A_I \times V_U$$

$$V_I = 562,94 \times 273,76$$

$$V_I = \mathbf{R\$ 154.100,00} \text{ em numeros redondos}$$

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2021

**ANA CAROLINA A. MARTINS**

SMFP - Superintendência Executiva de Patrimônio Imobiliário  
Coordenadoria de Avaliações e Análises Técnicas  
Coordenador - Mat. 11/245.454-4

**ANTONIO CARLOS R. DE CARVALHO**

SMFP - Superint. Exec. de Patrimônio Imobiliário  
Coordenadoria de Avaliações e Análises Técnicas  
Engenheiro Mat.:10/150.296-2 - CREA 86103529-2



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

Ofício No. SOLICIT. S/Nº  
Data de autuação 15/06/2022  
Fls.  
Rubrica

<b>AVALIAÇÃO</b>	02/02	Nº 0160/2022 A	IM
------------------	-------	----------------	----

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Endereço AVN CESARIO DE MELO 005555 (DEPOIS) / (Nº APTO. INHOAIBA Bairro INHOAIBA  
Finalidade INDICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO Área 49,00 m²

**ELEMENTO 01 2657/2022**

Endereço AVN CESARIO DE MELO, 005555 REFERÊNCIA PRÓX. -  
Descrição APARTAMENTO, 01 VAGA DE GARAGEM  
ZAP IMÓVEIS

Área 50,00 m²  
Valor Global R\$ 165.000,00 Valor Unitário R\$ 3.300,00  
Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP - 15/06/2022

(2)

**ELEMENTO 02 2658/2022**

Endereço AVN CESARIO DE MELO, 005555 REFERÊNCIA PRÓX. -  
Descrição APARTAMENTO, 01 VAGA DE GARAGEM  
ZAP IMÓVEIS

Área 45,00 m²  
Valor Global R\$ 130.000,00 Valor Unitário R\$ 2.888,89  
Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP - 15/06/2022

**ELEMENTO 03 2659/2022**

Endereço AVN CESARIO DE MELO, 005555 REFERÊNCIA PRÓX. -  
Descrição APARTAMENTO, 01 VAGA DE GARAGEM  
ZAP IMÓVEIS

Área 50,00 m²  
Valor Global R\$ 150.000,00 Valor Unitário R\$ 3.000,00  
Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP - 15/06/2022

**ELEMENTO 04 2660/2022**

Endereço AVN CESARIO DE MELO, 005555 REFERÊNCIA PRÓX. -  
Descrição APARTAMENTO, 01 VAGA DE GARAGEM  
ZAP IMÓVEIS

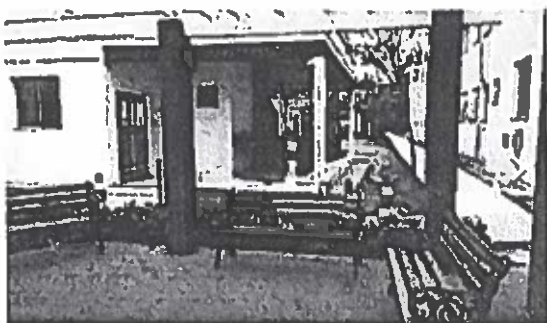
Área 50,00 m²  
Valor Global R\$ 130.000,00 Valor Unitário R\$ 2.600,00  
Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP - 15/06/2022

**ELEMENTO 05 2661/2022**

Endereço AVN CESARIO DE MELO, 005555 REFERÊNCIA PRÓX. -  
Descrição APARTAMENTO, 01 VAGA DE GARAGEM  
ZAP IMÓVEIS

Área 50,00 m²  
Valor Global R\$ 130.000,00 Valor Unitário R\$ 2.600,00  
Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP - 15/06/2022

1



**R\$ 165.000**

condomínio R\$ 220

Excelente apartamento com Garden com telhada colonial no Parque Rosset, sal... mais

Avenida Cesário de Melo, Inhoaiba

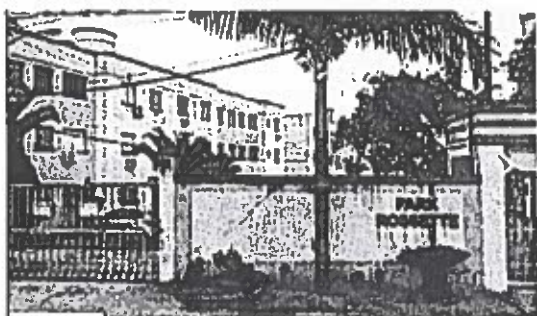
50 m² 2 1

Telefone

Mensagem



2



**R\$ 130.000**

condomínio R\$ 350

Venha residir em ambiente seguro e familiar. Imóvel com 02 quartos; sala... mais

Avenida Cesário de Melo, Inhoaiba

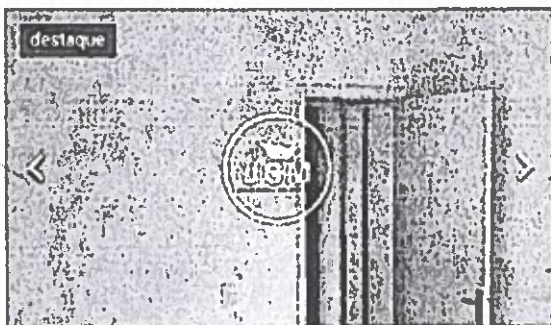
45 m² 2 1

Telefone

Mensagem



X



**R\$ 130.000**

condomínio R\$ 190

Ótimo apartamento vazio em condomínio com boa infraestrutura bloco com... mais

Inhoaiba, Rio de Janeiro

49 m² 2 1

Telefone

Mensagem



3



**R\$ 150.000**

Excelente apartamento com Garden no Parque Rosset, sala, 02 quartos, banheir... mais

Avenida Cesário de Melo, Inhoaiba

50 m² 2 1

Telefone

Mensagem





(3)



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

Ofício No. SOLICIT. S/Nº  
Data de autuação 15/06/2022  
Fls.  
Rubrica

<b>AVALIAÇÃO</b>	02/03	Nº 0180/2022 B	IM
------------------	-------	----------------	----

<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b>	
Endereço AVN CESARIO DE MELO 006851 (ANTES) / (Nº APTO. INHOAIBA	Bairro INHOAIBA
Finalidade INDICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	Área 45,00 m²

**ELEMENTO 01 2663/2022**  
 Endereço RUA CAMPO GRANDE, 003740 PRQ FLORESTAL BIOVILLE -  
 Descrição APARTAMENTO  
 (31) 99900-9000  
 Área 45,00 m²  
 Valor Global R\$ 177.890,00 Valor Unitário R\$ 3.948,67  
 Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP IMOVEIS - 20/06/2022

**ELEMENTO 02 2664/2022**  
 Endereço ETR DO ENCANAMENTO, 000175 RITMOS CARIOCAS - RIO  
 Descrição APARTAMENTO  
 (31) 99900-9000  
 Área 45,00 m²  
 Valor Global R\$ 178.490,00 Valor Unitário R\$ 3.922,00  
 Fonte ANUNCIO DE JORNAL - ZAP IMOVEIS - 20/06/2022

**ELEMENTO 03 2668/2022**  
 Endereço ETR DO CAMPINHO, 005015 FLORES DO BRITO - COSMOS  
 Descrição APARTAMENTO  
 (21) 97008-7018  
 Área 44,00 m²  
 Valor Global R\$ 159.000,00 Valor Unitário R\$ 3.613,64  
 Fonte ANUNCIO DE JORNAL - VIVA REAL - 20/06/2022

**ELEMENTO 04 2667/2022**  
 Endereço ETR DO CAMPINHO, 006731 COND. RIVIERA TROPICAL -  
 Descrição APARTAMENTO  
 (21) 2416-4324 (21) 96776-5878  
 Área 45,00 m²  
 Valor Global R\$ 165.000,00 Valor Unitário R\$ 3.666,67  
 Fonte ANUNCIO DE JORNAL - VIVA REAL - 20/06/2022

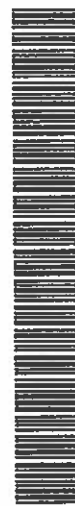
**ELEMENTO 05 2668/2022**  
 Endereço RUA DAS AMENDOEIRAS, 000305 COND. NATURALIS  
 Descrição APARTAMENTO  
 (21) 97975-8331  
 Área 68,00 m²  
 Valor Global R\$ 205.000,00 Valor Unitário R\$ 3.014,71  
 Fonte ANUNCIO DE JORNAL - VIVA REAL - 20/06/2022

**ELEMENTO 06 2673/2022**  
 Endereço RUA CAMPO GRANDE, 003740 PRQ FLORESTAL BIOVILLE -  
 Descrição APARTAMENTO  
 (31) 99900-9000  
 Área 45,00 m²  
 Valor Global R\$ 195.490,00 Valor Unitário R\$ 4.344,22  
 Fonte ANUNCIO DE JORNAL - VIVA REAL - 20/06/2022

Generated by CamScanner



Assinado com senha por LAERTE MOREIRA DE SOUZA JUNIOR.  
Documento Nº: 685904.4894556-973 - consulta à autenticidade em  
<https://acesso.processo.no/sigaex/public/app/autenticar?n=685904.4894556-973>



SMGOF/202200051A

SIGA



SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA  
PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO  
SUBSECRETARIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

Ofício No.	SOLICIT. S/Nº
Data de autuação	15/06/2022
Fis.	
Rubrica	

<b>AVALIAÇÃO</b>	03/03	Nº 0160/2022 B	IM
------------------	-------	----------------	----

ELEMENTO 07 2675/2022

Endereço RUA CAMPO GRANDE, 003740 PRQ FLORESTAL BIVILLE -  
Descrição APARTAMENTO  
IMOVELWEB

Área 41,00 m²  
Valor Global R\$ 171.000,00 Valor Unitário R\$ 4.170,73  
Fonte ANUNCIO DE JORNAL - IMOVELWEB - 20/06/2022



SMGOF1202200051A

Generated by CamScanner



Assinado com senha por LAERTE MOREIRA DE SOUZA JUNIOR.  
Documento Nº: 685904.4894556-973 - consulta à autenticidade em  
<https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=685904.4894556-973>

SIGA