

XXXI CONGRESSO  
PAN-AMERICANO  
DE AVALIAÇÕES

19 A 21 OUT

**UPAV**

**MERCADO DE REAL  
ESTATE, AVALIAÇÃO E  
CICLOS ECONÔMICOS:**  
O CENÁRIO PAN-AMERICANO

▶ **2016 BRASIL**  
RIO DE JANEIRO  
HOTEL WINDSOR BARRA

---

## **OCUPAÇÃO DA ORLA E O IMPACTO NA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

---

Simone Feigelson Deutsch

Gilberto Couri

Promoção



Organização



# XXXI CONGRESSO DA UPAV

## ÁREA TEMÁTICA: IMÓVEIS URBANOS

### Ocupação da Orla e o impacto na avaliação imobiliária

#### **Resumo**

*Nas diversas avaliações dos imóveis da orla pode-se observar uma grande diferença do valor em relação aos imóveis vizinhos em ruas secundárias e paralelas. Para efetivar essa análise buscou-se o histórico de ocupação da orla desde a revolução industrial, observando seus impactos nos espaços urbanos. A ocupação da orla no Brasil se deu tardiamente, em decorrência dos moldes europeus. Atualmente a área da orla possui uma valorização expressiva que pode ser observada claramente na pesquisa de imóveis realizadas na zona sul do Rio de Janeiro, especificamente no bairro de Ipanema.*

**PALAVRAS CHAVE: Orla marítima – Ocupação – desenvolvimento urbano – Avaliação**

## INTRODUÇÃO

A ocupação dos espaços urbanos não é recente, existindo desde a Grécia antiga, onde as pólis eram constituídas rodeadas por muros tendo sido a base da civilização ocidental.

Posteriormente o início de uma ocupação urbana tem como referência a Revolução Industrial, que conforme estatísticas inicia o exodo rural e o aumento das cidades. Destacam-se nesse período, os países europeus, tendo como principal referência a Inglaterra, espalhando-se para a Europa Ocidental e os Estados Unidos.

Com a revolução industrial, além das alterações urbanas e de novas ideias, surgem novos conceitos relacionados ao trabalho, lazer e regras trabalhistas, que geram modificações nos espaços naturais ocupados. A orla usada inicialmente para fins medicinais passa a ser visitada e ocupada, principalmente os balneários no período de férias dos trabalhadores e assim sua importância começa a se desenvolver.

No Brasil as ideias desenvolvidas chegam tardiamente, fato que também se dá em relação a ocupação e valorização da orla marítima. Apenas em meados do século XX a valorização da orla ocorre, sendo hoje, conforme pesquisas o local mais valorizado dos grandes centros.

No presente trabalho, para comprovação da valorização e do impacto da ocupação da orla marítima, foi realizada uma comparação dos valores unitários obtidos por meio da inferência estatística, no banco de dados de apartamentos voltados para o mar e de apartamentos localizados em ruas transversais e paralelas, ambos no bairro de Ipanema, um dos bairros mais valorizado atualmente na Cidade do Rio de Janeiro.

## HISTÓRICO

A ocupação da orla se inicia no século XVIII, na Europa, frequentado por pessoas doentes em busca de um tratamento por ordens médicas, fato bem relatado por Urry (2007).

*“Em toda a Europa numerosos balneários se desenvolveram no século XVIII. Seu objetivo original era medicinal. Propiciavam água mineral, usada para banhos e para beber. De modo algum ficou exatamente claro como e porque as pessoas passaram a acreditar em suas propriedades medicinais. Ao que parece o primeiro balneário da Inglaterra foi Searborough, que data de 1626, quando uma certa sra. Farrow notou uma fonte na praia. Daí a algumas décadas os médicos passaram a advogar os efeitos desejáveis de tomar as águas ou fazer a “Cura” desenvolveram-se vários outros balneários, em Bath, Buxton, Harrogate, Tunbridge, Wells, etc” (Urry – fl.34/35)<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Urry, John – O olhar do Turista – lazer e viagens nas sociedades contemporâneas – Studio Nobel – SESC - 2007

A orla era utilizada no século XVIII de forma muito dispare da sua utilização atual, os banhos de mar eram uma prática em função de suas propriedades medicinais, que segundo especialistas da época, sanavam todos os males.

O uso foi sendo divulgado e ampliado, no início do século XIX já tinha se tornado uma realidade como aponta Urry.

*“O desenvolvimento desses balneários foi espetacular. Na primeira metade do século XIX os balneários marítimos mostraram uma taxa mais rápida de crescimento populacional do que as cidades manufatureiras: 2,56% ao ano, em comparação com 2,38%. A população de Brighton passou de sete mil para 65 mil habitantes em meio século” (Urry – fl.36)<sup>2</sup>*

Em conjunto ao crescimento do uso da orla ocorre a formação dos espaços urbanos se destacando após a Revolução Industrial, principalmente nas cidades européias, podendo citar a Inglaterra e a França com a influência da Paris haussmanniana. De acordo com Lima (2007) o poder de atração dos novos espaços urbanos inicia o exôdo rural.

*“Com a sociedade industrial surge uma nova ordem do espaço urbano que rompe de forma abrupta com a ordem vigente. O esvaziamento das áreas rurais e a aceleração do crescimento demográfico das cidades iniciam um processo de urbanização, com a inversão das relações entre cidade e campo, em um movimento de concentração necessário à realização do modo de produção capitalista” (Lima – fl. 12)<sup>3</sup>*

Com a urbanização muitas cidades de pequeno porte cresceram rapidamente. As cidades não estavam preparadas para o grande contingente de pessoas oriundas do surto industrial. No período anterior as atividades eram manuais e artesanais. O ritmo de trabalho intenso começou a gerar problemas nos trabalhadores pelo excessivo ritmo imposto aos operários se iniciando a regulamentação do período de férias e o conceito de tempo livre.

Com o excesso de trabalho se estabelece o período de férias e muitos eventos ligados ao lazer passam a ser organizados criando o hábito de passar as férias e feriados à beira mar, principalmente na Grã-Bretanha. Como mostra Urry (2007), os balneários necessitaram se organizar, e este momento pode ser considerado um marco no desenvolvimento urbano, econômico e mercadológico da orla.

*“Para poder lidar com os milhões de visitantes os balneários iniciaram um enorme programa de investimentos. O investimento particular em hotéis e casas alcançou a cifra de duzentos a trezentos milhões de libras e os investimentos da municipalidade também foram altos...” (Urry – fl.46)<sup>4</sup>*

---

<sup>2</sup> Urry, John – O olhar do Turista – lazer e viagens nas sociedades contemporâneas – Studio Nobel – SESC - 2007

<sup>3</sup> Lima, Evelyn Furquim Werneck – Espaço e Cidade, conceitos e leituras – 7Letras – 2ª edição - RJ

<sup>4</sup> Urry, John – O olhar do Turista – lazer e viagens nas sociedades contemporâneas – Studio Nobel – SESC - 2007

Após a Segunda Guerra Mundial o hábito das férias passou a se constituir uma renovação pessoal, com isso a ocupação da orla passa a ter um aumento expressivo

## SITUAÇÃO NO BRASIL

No Brasil a ocupação da orla acompanhou os passos do desenvolvimento internacional, porém tardiamente. A expansão e ocupação urbana das praias oceânicas no início do século XX baseia-se na moda balneária já praticada na Europa.

A orla do território brasileiro é ocupada após o descobrimento, podendo citar as cidades de Recife, Salvador e Rio de Janeiro, porém a orla não tinha o uso e a importância atual. As construções eram edificadas com as fachadas de fundos voltadas para o mar, local usado para lançamento de esgoto e águas servidas. Muitas regiões possuíam difícil acesso, tornando o uso bastante restrito.

A cidade do Rio de Janeiro nasceu “espremida” ente morros, brejos, lagoas, mangues e florestas, além das praias as quais, como já relatado, não possuíam atrativos. As praias contíguas a área central, parte histórica da cidade, era utilizada como porto de passageiros e mercadorias.

Na expansão urbana, a cidade do Rio de Janeiro necessitou realizar uma série de aterros que modificou a morfologia da orla na área mais ocupada.

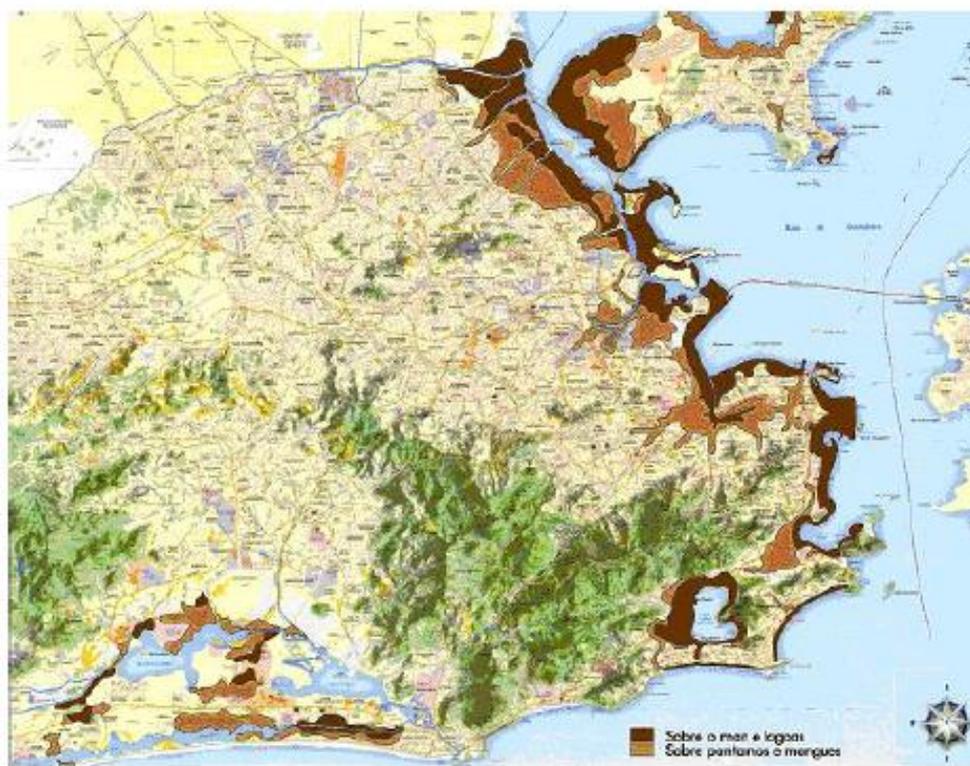


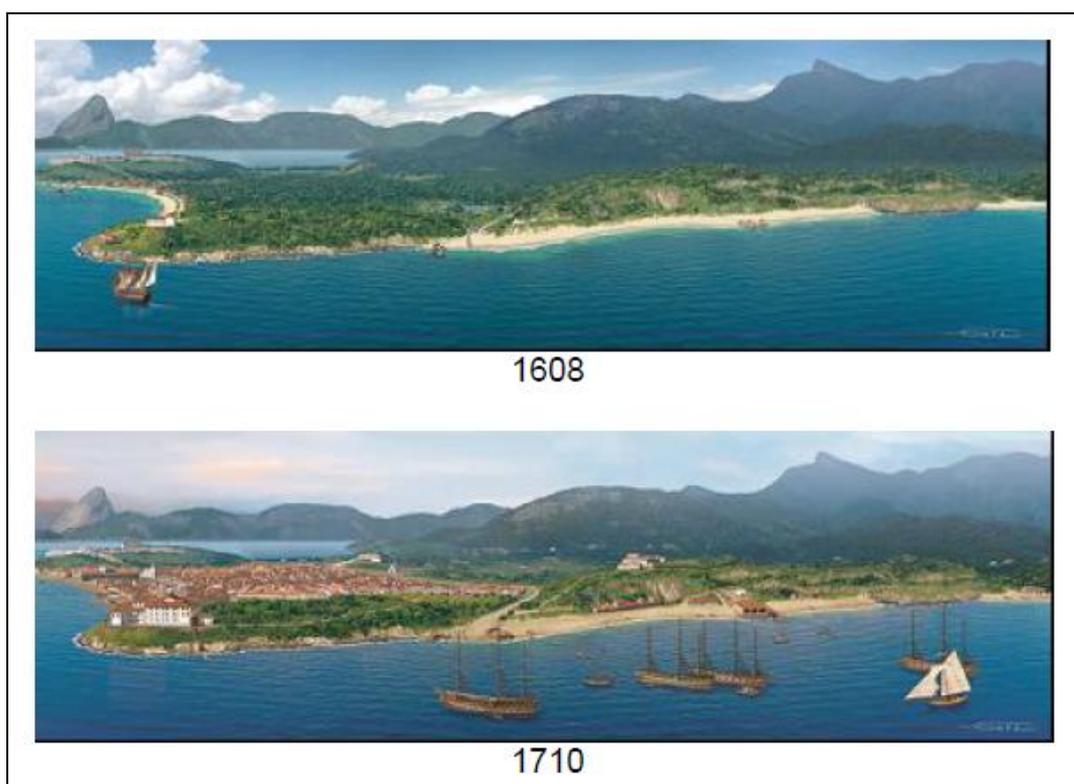
Figura 1: Mapa parcial da cidade do Rio de Janeiro com demarcação de áreas aterradas sobre o mar realizado por Verena Andreatta – Fonte: “coleção estudos cariocas – O Rio de Janeiro e a sua orla: história, projetos e identidade carioca – 2009”

Segundo Andreatta (2009) o início da orla carioca para os banhos possui uma curiosa origem, com a vinda da Corte o médico de D. João VI recomendou o banho de mar como cura de doenças, tal como já ocorria na Europa.

*“Nas cercanias da residência real, o Paço da Quinta da Boa Vista, foi instalada uma “Casa de Banhos”, com vestiário e lugar de repouso para o rei em suas incursões à Praia de São Cristóvão” (Andreatta – fl.06)<sup>5</sup>*

A ocupação da orla de Copacabana também se dá inicialmente, no final do século XIX, em função do uso medicinal, onde existia a clínica do Dr. Figueiredo Magalhães, instalado na atual Rua Figueiredo de Magalhães se estendendo por uma quadra, sendo um local próximo ao mar, onde eram ministrados banhos terapêuticos, seguindo os costumes europeus dos balneários.

Com as grandes modificações urbanas e aterros no Rio de Janeiro, a praia de São Cristóvão desapareceu em função da expansão da área do porto, atual “Porto Maravilha” reformado para os Jogos Olímpicos. A região do litoral norte da cidade foi sendo paulatinamente ocupada pelas atividades portuárias, desaparecendo as áreas de orla marítima e praias oceânicas ali existentes.



**Figura 2: Imagens da área do atual “Porto Maravilha” no início da ocupação urbana do Rio de Janeiro – Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – Instituto Pereira Passos, obra de Carlos Gustavo Nunes Pereira (GUTA)**

<sup>5</sup> ANDREATTA, Verena; CHIAVARI, Maria Pace; Rego, Helena – Coleção Estudos Cariocas – O Rio de Janeiro e a sua orla: história, projetos e identidade carioca – Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - 2009



**Foto 1: Área do Porto Maravilha – Praça Maua – 2016 – Fonte: Ecocasa – Tecnologias Ambientais**

No início da década de XX, principalmente em função da Exposição Comemorativa do Centenário da Independência em 1922 ocorrem modificações na direção da Zona Sul da cidade, com aterros na área da Urca, criando a praia Vermelha, e a ocupação dos bairros de Copacabana, Ipanema e Leblon. Em Copacabana é construído o hotel “Copacabana Palace” que começa a trazer um padrão de sofisticação a orla marítima, visto ter sido projetado em estilo neoclássico importado da Riviera Francesa, iniciando a prática do banho de mar como lazer, trazendo finalmente os costumes já adotados na Europa em seus balneários.

A ocupação de Copacabana se inicia com a construção do primeiro acesso urbanizado em 1855 e a abertura dos túneis: Túnel Alaor Prata denominado Túnel Velho em 1892 e do Túnel Engenheiro Coelho Cintra, denominado Túnel Novo que teve suas obras iniciadas em 1904, trazendo o desenvolvimento efetivo para região e o crescimento para a zona sul carioca.

Os bairros de Ipanema e Leblon passam a ter destaque no cenário urbano em meados do século XX e atualmente são consideradas as áreas mais nobres da cidade.

A orla passou a ser uma referência de luxo e valorização, na cidade do Rio de Janeiro e nas grandes cidades como um todo.



**Foto 2: Orla de Ipanema – 2016 – Fonte: autores**

Os terrenos da orla passam a ser atrativos, principalmente, após a inauguração em 1902 das linhas de bonde que facilitavam o acesso a áreas despovoadas da zona sul.

O bairro de Ipanema guarda em seu nome a herança indígena significando “água ruim”. Tal como Copacabana, cerca de duas décadas antes, tem seu crescimento urbano a partir do final de 1950, quando morar em Ipanema passou a ser sinônimo de qualidade de vida, fato bem apontado por Enders (2015).

*“As classes médias cariocas se confundem com o impulso tomado pela Zona Sul a partir da década de 1940. Copacabana e depois Ipanema tornam-se laboratório e vitrine de um modo de vida nascido do desenvolvimento econômico do Sudeste do país” (Enders – fl.06)<sup>6</sup>*

Ainda segundo Enders, o bairro de Copacabana entre os anos de 1920 e 1940, depois da abertura dos túneis, da facilidade de acesso e da verticalização das construções, apresenta um crescimento de 1500% enquanto o número total de cariocas cresce apenas 24%.

Nos anos de 1960 e 1970, quando Copacabana já se encontra com uso democratizado e popularizado, os jovens migram para as praias de Ipanema e Leblon. Em 1968 um decreto regulamenta a prática de esportes em toda a orla, do Leme ao Pontal, no Recreio dos Bandeirantes.

A orla transforma-se em nível mundial e passa a ser o espaço de lazer preferido dos habitantes, desde a utilização medicinal no final do século XVIII até os dias atuais, onde as atividades esportivas são praticadas.



**Foto 3: Orla de Copacabana – 2016 – Fonte: autores**

---

<sup>6</sup> ENDERS, Armelle – A História do Rio de Janeiro – Gryphus – Rio de Janeiro – 3ª Edição - 2015

## **A RESTRIÇÃO DA LEGISLAÇÃO EDILÍCIA E AS TRANSFORMAÇÕES URBANAS**

Com o adensamento da ocupação da área urbana, paulatinamente tem havido, no mundo todo e mais especificamente nas nossas cidades, uma restrição progressiva dos parâmetros edilícios, fazendo com que a oferta de imóveis de orla se restrinja, enquanto que a procura tem crescimento vegetativo. Essa situação tem colaborado para que os valores unitários dos imóveis de orla aumentem e vagarosamente se distanciem dos valores dos demais imóveis.

Além das restrições edilícias, a pouca oferta de espaços gera nos novos empreendimentos unidades com área mais reduzida. Em pesquisa realizada pelo SECOVI verifica-se que os imóveis localizados na área da orla, mesmo com as restrições edilícias e áreas cada vez mais escassas, possuem dimensões maiores e são mais espaçosos.

Em compensação na área do Porto foi promulgada legislação com maior tolerância a índices de ocupação, tanto em relação à área total edificada, quanto em relação ao gabarito. O novo Decreto que fixa os parâmetros edilícios no Porto vem permitindo a renovação de uma área degradada da orla da cidade, que está se transformando em novo polo de lazer e turismo. No local está sendo implantada a Nova Orla, chamada de Orla Prefeito Luiz Paulo Conde, que liga o Armazém 8 ao Museu Histórico Nacional, com 3,5 km. Alguns trechos dessa Orla já estão inaugurados e a área paralela à mesma, junto aos armazéns, denominada “Boulevard Olímpico” já é um sucesso, fato que valorizará em breve os imóveis do entorno, que iniciam sua revitalização, transformando esse trecho da cidade do Rio de Janeiro numa cidade sustentável e participativa, fato novamente relacionado à ocupação da orla marítima.

A história da orla e das transformações urbanas, inspirada em realizações europeias, conjuga a paisagem, a saúde e a engenharia com as modificações urbanas implementadas, caracterizando a relação da cidade com o mar e gerando valorização imobiliária.



**Foto 4: Orla do Porto Maravilha junto ao Museu do Amanhã – 2016 – Fonte: autores**



**Foto 5: Orla Prefeito Luiz Paulo Conde no Porto Maravilha junto ao Museu do Amanhã – 2016**  
Fonte: autores



**Foto 6: Orla Prefeito Luiz Paulo Conde no Porto Maravilha junto ao Museu do Amanhã – 2016**  
Fonte: autores



Foto 7: Boulevard Olímpico no Porto Maravilha – 2016 - Fonte: autores

## DIAGNÓSTICO DO MERCADO ATUAL

De acordo com pesquisas realizadas pelo SECOVI, as Avenidas localizadas à beira mar, em área da zona sul e oeste do Rio de Janeiro, tais como: Avenida Sernambetiba, Av. Atlântica em Copacabana, Av. Vieira Souto em Ipanema e Av. Delfim Moreira no Leblon possuem os valores mais caros, na cidade do Rio de Janeiro de metro quadrado para venda de apartamentos.

*“O valor do metro quadrado de imóveis residenciais à venda no Leblon, zona sul do Rio, era de R\$ 22,3 mil em julho, o mais alto registrado na cidade, segundo o Secovi-Rio (entidade do setor)”<sup>7</sup>*

Os bairros da Zona Sul carioca apresentam os maiores valores de aluguel e venda de imóveis residenciais e comerciais.

## DA VERIFICAÇÃO DO IMPACTO NA AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Para a verificação da diferença de valor entre um imóvel localizado junto à orla com outros equivalentes, mas em localizações diversas, foram desenvolvidos cálculos pautados na NBR 14.653 parte 2. No presente caso, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), pelo processo de inferência

---

<sup>7</sup> Publicação do SECOVI-RJ

estatística, modelando, por análise de regressão linear, através do programa INFER 32.

Para a determinação do valor de mercado, foram realizadas pesquisas no bairro de Ipanema objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de imóveis semelhantes na mesma região geoeconômica, sendo que estudos em separado de imóveis posicionados diretamente na orla e imóveis inseridos em áreas adjacentes, ruas transversais ou paralelas. No estudo pode-se apurar que os imóveis posicionados na orla possuem um percentual 47,8% de diferença de imóveis nas áreas internas no bairro, concluindo não haver possibilidade de utilizar elementos amostrais da área interna de Ipanema para definir o valor de um imóvel na orla e vice versa.

Para realização dos cálculos foi estabelecido como parâmetro de verificação, um apartamento padrão de sala/ 4 quartos com 3 vagas de garagem em Ipanema, tomando como referência de área a publicação do SECOVI, que estabelece para unidades similares no bairro uma área de 229,00 m<sup>2</sup>. Na análise da tabela a seguir comprova-se que as unidades posicionadas na Zona Sul carioca, área da orla, possuem dimensões mais espaçosas em função do poder aquisitivo local.

| Bairros                  | 1 qt | 2 qts | 3 qts | 4 qts |
|--------------------------|------|-------|-------|-------|
| Bangu                    |      | 57    | 75    |       |
| Barra da Tijuca          | 65   | 82    | 111   | 208   |
| Botafogo                 | 50   | 80    | 114   | 203   |
| Centro                   | 42   | 67    | 87    |       |
| Copacabana               | 44   | 81    | 133   | 230   |
| Flamengo                 | 45   | 81    | 146   | 277   |
| Gávea                    |      | 84    | 125   | 173   |
| Ilha do Governador       | 51   | 72    | 114   | 197   |
| Ipanema                  | 52   | 83    | 134   | 229   |
| Jacarepaguá              | 53   | 66    | 91    | 140   |
| Jardim Botânico          | 50   | 84    | 112   | 176   |
| Lagoa                    | 59   | 91    | 149   | 198   |
| Laranjeiras              | 47   | 76    | 115   | 235   |
| Leblon                   | 51   | 88    | 119   | 189   |
| Méier                    | 53   | 68    | 86    | 158   |
| Recreio dos Bandeirantes | 52   | 79    | 110   | 154   |
| Tijuca                   | 54   | 82    | 116   | 165   |
| Vila Isabel              | 56   | 75    | 108   | 168   |

Fonte: Secovi Rio

Tabela de metragem das unidades residenciais – Fonte: SECOVI RIO

## Análise das Variáveis

Em ambos os estudos para verificação do valor unitário de imóveis posicionados na orla ou não, o parâmetro adotado, como já relatado, foi de um apartamento de 229,00 m<sup>2</sup> (sala e 4 quartos), com 3 vagas de garagem. As variáveis independentes adotadas em ambos os estudos para perfeita modelagem, foram

numéricas: área e número de vagas de garagem. Como foi utilizado a variável independente numérica área, adotou-se como variável dependente o valor integral da unidade pesquisada.

- Variável numérica = valor total do imóvel expresso em reais;
- Área = área do imóvel expressa em metros quadrados;
- Vagas = quantidade de vagas de estacionamento que o imóvel dispõe para os usuários do imóvel;

## **VALOR DO IMÓVEL LOCALIZADO NA ORLA**

Para obtenção do valor do m<sup>2</sup> de imóveis da orla foram coletados 18 elementos comparativos, sendo considerados todos para efeito de determinação de valor de venda do apartamento na orla de Ipanema, todos localizados na Av. Vieira Souto.

## **PESQUISA**

### **ELEMENTO Nº 1**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Área: 250,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 12.000.000,00

Vaga(s) de Garagem: 3

Fonte: J Tavares - (21) 3261-4200

### **ELEMENTO Nº 2**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Área: 250,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 16.000.000,00

Vaga(s) de Garagem: 2

Fonte: 021 Avaliação de Imóveis - (21) 2523-7895

### **ELEMENTO Nº 3**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Área: 375,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 21.000.000,00

Vaga(s) de Garagem: 5

Fonte: 021 Avaliação de Imóveis - (21) 2303-1879

### **ELEMENTO Nº 4**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Área: 340,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 12.500.000,00

Vaga(s) de Garagem: 3

Fonte: Julio Bogoricin - (21) 2187-4150

### **ELEMENTO Nº 5**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Área: 312,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 12.500.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 4  
Fonte: Eduardo Correia Lima - (21) 99265-6446

#### **ELEMENTO Nº 6**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.  
Área: 370,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 18.000.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 5  
Fonte: Eduardo Correia Lima - (21) 3439-4868

#### **ELEMENTO Nº 7**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.  
Área: 368,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 16.000.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3  
Fonte: Nova Epoca - (21) 3559-6400

#### **ELEMENTO Nº 8**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.  
Apartamento Padrão / Frente Mar.  
Área: 260,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 14.900.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 2  
Fonte: Brasil Brokers - (21) 2112-0600

#### **ELEMENTO Nº 9**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.  
Apartamento Padrão / Frente Mar.  
Área: 263,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 12.500.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 2  
Fonte: Sonia Taunay - (21) 99228-9175

#### **ELEMENTO Nº 10**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.  
Apartamento Padrão / Frente Mar.  
Área: 211,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 8.800.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 2  
Fonte: Rodrigo Addison - (21) 99900-9892

#### **ELEMENTO Nº 11**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.  
Apartamento Padrão / Frente Mar.  
Área: 365,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 15.000.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3

Fonte: ECL Imóveis - (21) 99265-6446

**ELEMENTO Nº 12**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Área: 300,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 14.900.000,00

Vaga(s) de Garagem: 2

Fonte: ECL Imóveis - (21) 99265-6446

**ELEMENTO Nº 13**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Área: 220,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 9.700.000,00

Vaga(s) de Garagem: 3

Fonte: Marcos Cavalcanti - (21) 3433-3850

**ELEMENTO Nº 14**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Área: 400,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 12.500.000,00

Vaga(s) de Garagem: 2

Fonte: Stambowsky Assessoria Imob. - (21) 99315-0038

**ELEMENTO Nº 15**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Área: 230,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 7.900.000,00

Vaga(s) de Garagem: 1

Fonte: Invest Imóvel - (21) 97651-1548

**ELEMENTO Nº 16**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Apartamento Padrão / Frente Mar.

Área: 230,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 6.950.000,00

Vaga(s) de Garagem: 1

Fonte: Frasseti Imóvel - (21) 2239-7772

**ELEMENTO Nº 17**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Apartamento Padrão / Frente Mar.

Área: 264,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 8.500.000,00

Vaga(s) de Garagem: 2

Fonte: Javier Studart - (21) 96932-1408

**ELEMENTO Nº 18**

Localização: Av. Vieira Souto – Ipanema – RJ.

Apartamento Padrão / Frente Mar.

Área: 247,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 7.000.000,00

Vaga(s) de Garagem: 3

Fonte: Eduardo Correia - (21) 99265-6446

## DETERMINAÇÃO DO VALOR

Modelo Matemático Adotado – O Modelo Matemático que melhor explica a formação do valor é:

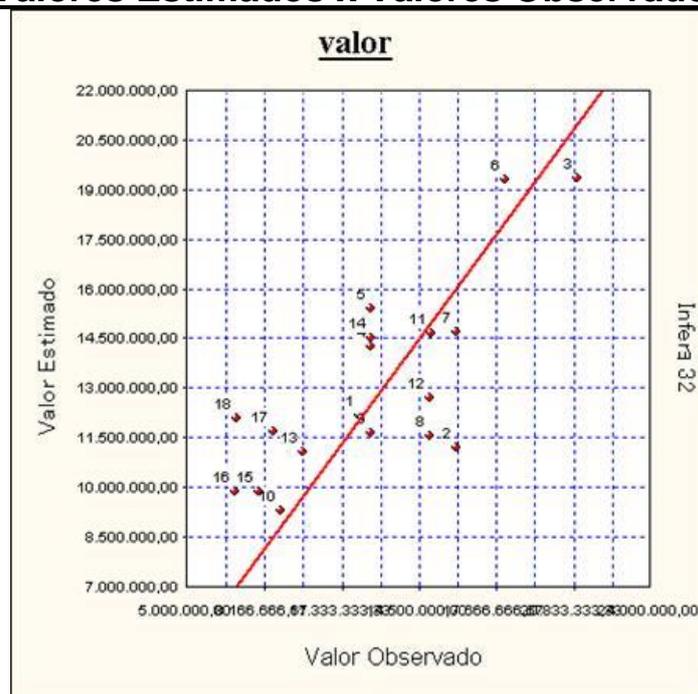
$$\text{VALOR} = (-18,3627 \times 10^{21} + 3,5392 \times 10^{21} \times \ln([\text{VA}]) + 3,1077 \times 10^{19} \times \exp([\text{Vvg}]))^{1/3}$$

## CARACTERÍSTICAS DO MODELO

Coefficiente de Correlação = 0,8283

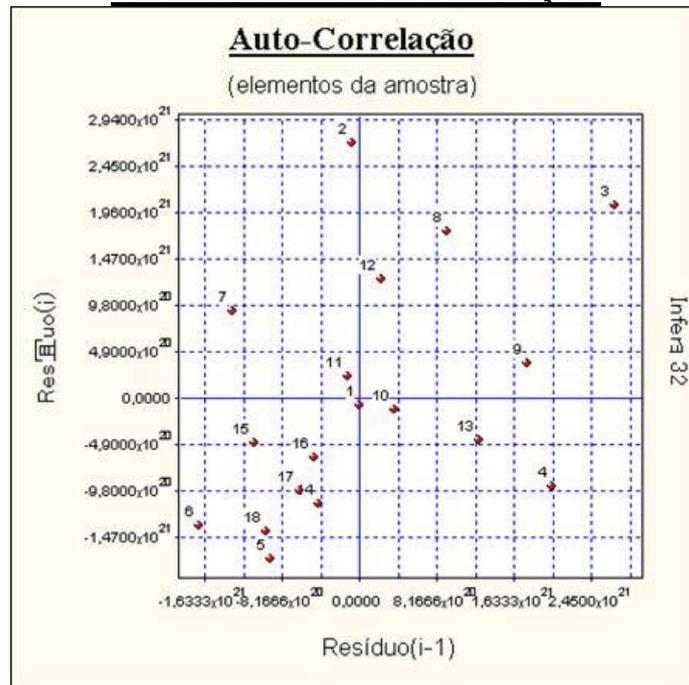
Significância do modelo igual a 1,7x10<sup>-2</sup>%

### Valores Estimados x Valores Observados



*Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.*

## Gráfico de Auto-Correlação



*Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.*

Em números comerciais,

**Valor = R\$ 11.500.000,00**

**Valor unitário = R\$ 50.218,00/m<sup>2</sup>**

### **VALOR DO M<sup>2</sup> DO IMÓVEL LOCALIZADO EM RUAS PARALELAS**

Para obtenção do valor do m<sup>2</sup> de imóveis localizados em ruas paralelas e distintas da orla foram coletados 26 elementos comparativos, sendo considerados todos para efeito de determinação de valor, todos localizados em Ipanema.

### **PESQUISA**

#### **ELEMENTO Nº 1**

Localização: Rua Redentor – Ipanema – RJ.

Área: 160,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 3.900.000,00

Vaga(s) de Garagem: 2

Fonte: Olympio Guterres - (21) 99312-9474

Valor Unitário: R\$ 24.375,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 2**

Localização: Rua Barão da Torre – Ipanema – RJ.

Área: 250,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 6.500.000,00

Vaga(s) de Garagem: 3

Fonte: Nova Epoca Imóveis - RJ – (21) 3559-6700  
Valor Unitário: R\$ 26.000,00 /m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 3**

Localização: Rua Barão da Torre – Ipanema – RJ.  
Área: 260,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 7.350.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3  
Fonte: Nova Epoca Imóveis - RJ – (21) 3559-6700  
Valor Unitário: R\$ 28.269,00 /m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 4**

Localização: Rua Barão da Torre – Ipanema – RJ.  
Área: 151,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 3.000.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 1  
Fonte: J Tavares – (21) 3261-4200  
Valor Unitário: R\$ 19.869,94 /m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 5**

Localização: Rua Nascimento Silva - Ipanema.  
Área: 180,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 4.800.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 2  
Fonte: Brasil Brokers – (21) 2303-1962  
Valor Unitário: R\$ 26.667,00 /m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 6**

Localização: Rua Prudente de Moraes - Ipanema.  
Área: 110,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 2.800.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 1  
Fonte: J Tavares – (21) 3261-4200  
Valor Unitário: R\$ 25.455,00 /m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 7**

Localização: Rua Prudente de Moraes - Ipanema.  
Área: 136,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 2.500.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 2  
Fonte: Quatro 1 – (21) 3500-7965  
Valor Unitário: R\$ 18.382,00 /m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 8**

Localização: Rua Prudente de Moraes - Ipanema.  
Área: 230,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 3.100.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 1  
Fonte: Julio Bogoricin – (21) 2187-4150

Valor Unitário: R\$ 13.478,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 9**

Localização: Rua Vinicius de Moraes - Ipanema.

Área: 265,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 4.200.000,00

Vaga(s) de Garagem: 1

Fonte: SG Imóveis – (21) 2262-7361

Valor Unitário: R\$ 15.849,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 10**

Localização: Rua Teixeira de Melo, 53 - Ipanema.

Área: 120,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 1.600.000,00

Vaga(s) de Garagem: 1

Fonte: Rio Capital – (21) 99913-8755

Valor Unitário: R\$ 13.333,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 11**

Localização: Rua Aníbal de Mendonça - Ipanema.

Área: 160,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 2.900.000,00

Vaga(s) de Garagem: 1

Fonte: Aliança Imóveis – (21) 3282-3500

Valor Unitário: R\$ 18.125,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 12**

Localização: Rua Farme de Amoedo - Ipanema.

Área: 220,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 2.800.000,00

Vaga(s) de Garagem: 2

Fonte: Aliança Imóveis – (21) 3282-3500

Valor Unitário: R\$ 12.727,27 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 13**

Localização: Rua Gomes Carneiro - Ipanema.

Área: 182,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 2.500.000,00

Vaga(s) de Garagem: 1

Fonte: Brasil Brokers – (21) 2112-1100

Valor Unitário: R\$ 13.736,26 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 14**

Localização: Rua Barão de Jaguaripe - Ipanema.

Área: 300,00m<sup>2</sup>

Valor de Oferta: R\$ 7.300.000,00

Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Júlio Bogoricin – (21) 2187-4150  
Valor Unitário: R\$ 24.333,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 15**

Localização: Rua Alm. Saddock de Sa - Ipanema.  
Área: 240,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 4.500.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Judice & Araújo – (21) 3138-6000  
Valor Unitário: R\$ 18.750,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 16**

Localização: Rua Redentor - Ipanema.  
Área: 250,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 6.800.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Marcus Cavalcanti – (21) 3433-3850  
Valor Unitário: R\$ 27.200,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 17**

Localização: Rua Alberto de Campos - Ipanema.  
Área: 270,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 6.500.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Quadratta Negócios – (21) 3256-0229  
Valor Unitário: R\$ 24.074,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 18**

Localização: Rua Nascimento Silva - Ipanema.  
Área: 220,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 4.800.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Frasseti – (21) 2239-7772  
Valor Unitário: R\$ 21.818,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 19**

Localização: Rua Barão da Torre - Ipanema.  
Área: 290,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 7.500.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: R Jardim – (21) 3206-3600  
Valor Unitário: R\$ 25.862,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 20**

Localização: Rua Prudente de Moraes - Ipanema.  
Área: 245,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 6.900.000,00

Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Foco Imobiliária – (21) 2303-1647  
Valor Unitário: R\$ 28.163,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 21**

Localização: Rua Garcia D Ávila - Ipanema.  
Área: 230,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 4.400.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Like Imóveis – (21) 3042-7777  
Valor Unitário: R\$ 19.130,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 22**

Localização: Rua Nascimento Silva - Ipanema.  
Área: 210,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 5.300.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Olympa – (21) 99312-9474  
Valor Unitário: R\$ 21.818,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 23**

Localização: Rua Barão de Jaguaripe - Ipanema.  
Área: 230,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 5.450.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Júlio Bogoricin – (21) 2187-4100  
Valor Unitário: R\$ 23.696,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 24**

Localização: Rua Prudente de Moraes - Ipanema.  
Área: 210,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 4.800.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Nova Aliança – (21) 2303-1886  
Valor Unitário: R\$ 22.857,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 25**

Localização: Rua Visconde de Pirajá - Ipanema.  
Área: 304,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 6.100.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Julio Bogoricin – (21) 2187-4150  
Valor Unitário: R\$ 20.066,00 /m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 26**

Localização: Rua Garcia D Ávila - Ipanema.

Área: 230,00m<sup>2</sup>  
Valor de Oferta: R\$ 6.000.000,00  
Vaga(s) de Garagem: 3 vagas  
Fonte: Like Imóveis – (21) 3042-7777  
Valor Unitário: R\$ 26.086,00 /m<sup>2</sup>

## DETERMINAÇÃO DO VALOR

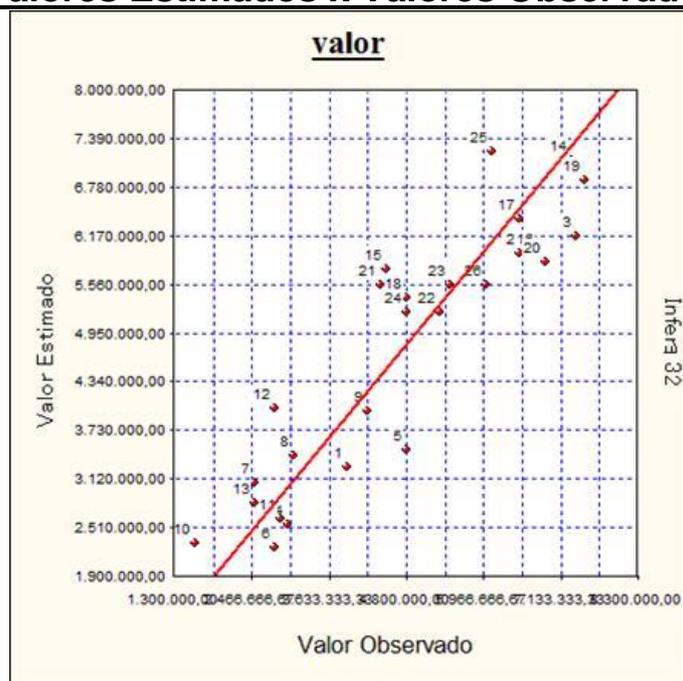
Modelo Matemático Adotado – O Modelo Matemático que melhor explica a formação do valor é:

$$\text{Valor} = ( 1339,4 + 8,3777 \times 10^{-3} \times [\text{VA}]^2 + 63,934 \times [\text{Vvg}]^2 )^2$$

## CARACTERÍSTICAS DO MODELO

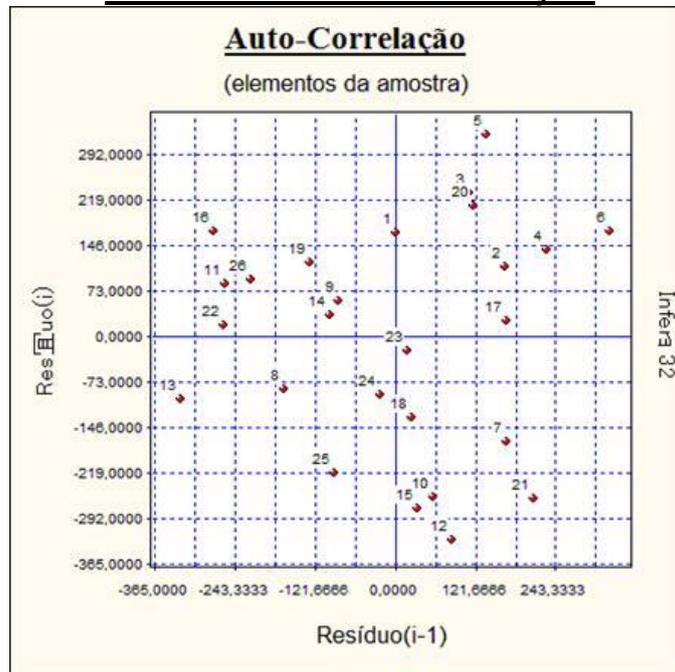
Coefficiente de Correlação = 0,9064  
Significância do modelo igual a 2,5x10-7%

### Valores Estimados x Valores Observados



*Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.*

## Gráfico de Auto-Correlação



*Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.*

Em números comerciais,

**Valor = R\$ 5.500.000,00**

**Valor unitário = R\$ 24.018,00/m<sup>2</sup>**

## **CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES**

A orla, que no século XIX não possuía qualquer atratividade no Brasil, sendo considerada uma área praticamente sem aproveitamento, transforma-se em nível mundial e passa a ser o espaço de lazer preferido dos habitantes, desde a utilização medicinal, no final do século XVIII, até os dias atuais, onde atividades desportivas são praticadas.

Atualmente, os imóveis posicionados na orla marítima possuem um valor diferenciado, não podendo ser comparado com qualquer outro imóvel posicionado em ruas paralelas ou internas do mesmo bairro.

Na análise realizada no bairro de Ipanema verifica-se que os apartamentos voltados para a praia possuem valores de cerca do dobro do valor dos apartamentos localizados em áreas internas do mesmo bairro.

Nas cidades sustentáveis do século XIX, cada vez mais, as áreas das orlas possuem uma extrema valorização, principalmente pelos espaços cada vez mais raros e pela legislação cada vez mais restritiva.

Em função da extrema valorização dos imóveis posicionados em orlas, e em função das restrições legais para ampliar o limite construtivo na região à beira mar, torna-se imprescindível uma manutenção adequada das edificações, que possuem extrema valorização imobiliária.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANDREATTA, Verena; CHIAVARI, Maria Pace; Rego, Helena – Coleção Estudos Cariocas – O Rio de Janeiro e a sua orla: história, projetos e identidade carioca – Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro – 2009
- ENDERS, Armelle – A História do Rio de Janeiro – Gryphus – Rio de Janeiro – 3ª Edição - 2015
- LIMA, Evelyn Werneck Furquim e Maleque, Miria Roseira - Espaço e Cidade, conceitos e leituras – 7Letras – 2ª edição - RJ
- NBR 14.653-2 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos (2011)
- PINHEIRO, Augusto Ivan de Freitas – Rio de Janeiro, cinco séculos de história e transformações urbanas – 2010 – Rio de Janeiro.
- Urry, John – O olhar do Turista – lazer e viagens nas sociedades contemporâneas – Studio Nobel – SESC - 2007