

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
BIBLIOTECA ESTADUAL DR. JOSÉ PONTES PINTO
PORTO VELHO/ RO

Grau de fundamentação II - Grau de Precisão III

SOLICITANTE: SEPAT/RO
INTERESSADO: GOVERNO DO ESTADO
OBJETIVO: AVALIAR IMÓVEL

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



Autora:

Laura Betânia dos Santos Cavalcante

Matrícula: 300150150

Arquiteta e Urbanista

CAU: 157625-9

ENG/SEPAT

Porto Velho, 23 de setembro de 2020

RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

Processo: Nº: 0013.234788/2018-44

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

R\$ 621.472,31

(Seiscentos e vinte e um mil e quatrocentos e setenta e dois reais e trinta e um centavos)

2. INTRODUÇÃO

Em atendimento à solicitação da Superintendência de Patrimônio e Regularização Fundiária SEPAT, que delegou a Arquiteta e Urbanista, Laura Betânia dos Santos Cavalcante.

A Biblioteca Pública Estadual Dr. José Pontes Pinto, a única biblioteca estadual de Rondônia, foi criada pelo Decreto no 748 de 30/04/1975, com registro no então Instituto Nacional do Livro – INL sob o no. 18.063 de 21 de maio de 1976 e junto à Biblioteca Nacional sob o no. 01265.

3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: **Av. Farquar, nº 1793, Bairro Arigolândia**

Município: **Porto Velho/RO**

4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

N.º da Matrícula: nº **12.690** – Proprietário: **Estado de Rondônia**

Setor: **01** – Quadra: **31** - Lote: **30**

5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área: **600,00 m²**- Situação na Quadra: **Esquina** - Formato do Terreno: **Retangular**

Topografia: **Plano** - Superfície do Solo: **Seco**

6. BENFEITORIAS EXISTENTES

Área: **217,68 m²** - Padrão Construtivo: **Econômico** - Estado de Conservação: **Reparos Simples**

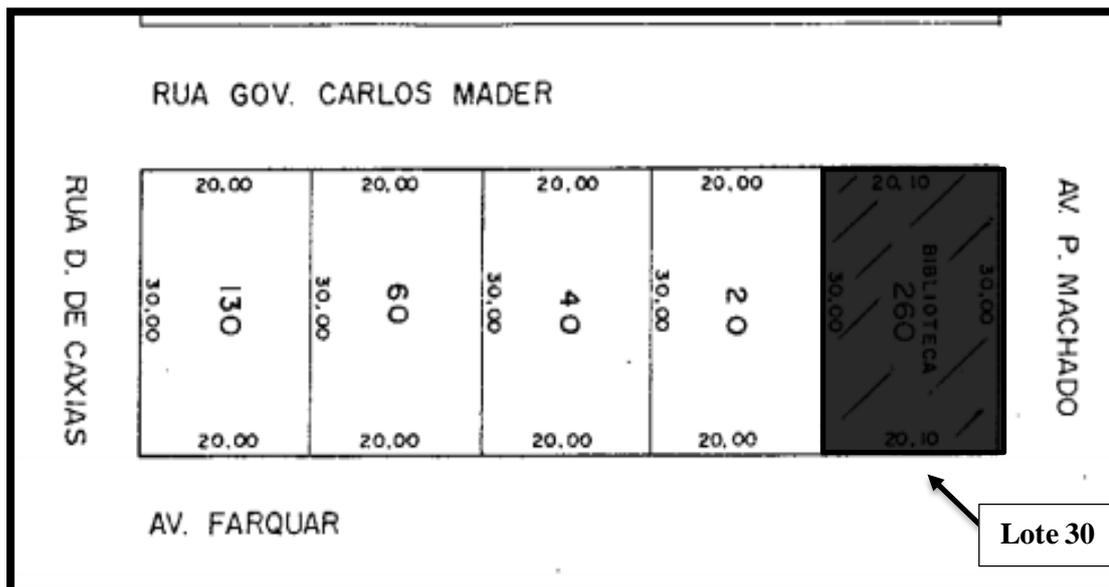
Idade Aparente: **12 anos** – Vocação de Uso: **Institucional** - Ocupante: **Biblioteca Estadual**

7. LIMITES E CONFROTAÇÕES

Localização (Google Earth)



Limites e Confrontações



Lote 30

9.2- Benfeitorias

Trata-se de uma edificação, construído com paredes em alvenaria, a cobertura com telha de fibrocimento, com calhas protegidas por platibandas; O forro de PVC e laje com a coloração branca; As paredes foram pintadas com tinta de coloração verde lisa e outras paredes com textura na cor amarela ou branca na área interna; Piso cerâmico de cor branca ; Quanto às esquadrias as janelas em vidro e estrutura metálica, porta de entrada em vidro, portas lisa de alumínio e vidro e demais portas em madeira; Banheiro e cozinha com revestimento cerâmico; Possui (Uma) sala ampla onde está o acervo de livros com espaço lúdico para o público infantil. **Área construída: 217,68m².**

10. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

Imóveis	R\$	m ²	Valor do Imóvel/ Área	Média/PU
Nº Amostras	Valor Imóvel	Área	PU/m ²	Validação
1	R\$450.000,00	960,00	468,75	1,08
2	R\$1.600.000,00	3300,00	484,85	1,04
3	R\$250.000,00	500,00	500,00	1,01
4	R\$200.000,00	374,50	534,05	1,01
5	R\$270.000,00	500,00	540,00	0,94

11. GRAU DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

11.1 Grau de Fundamentação

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 05 pontos e atendido as exigências da norma no grau II.

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

11.2 Grau de Precisão

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

6

12. DESENVOLVIMENTOS E MÉTODOS

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1 a conceituação do método é a seguinte: é necessária a pesquisa na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O Fator de oferta (Fo), utilizado para imóveis em oferta tem um deflator com índice adotado pelo **IBAPE, de 0,90**; para o Terreno e o **Fator Testada (Ft =1,10)**, Terreno de esquina, com mais de uma frente, pelo Código Tributário.

Já para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado, Método Evolutivo (Método de Reprodução) usando o CUB – SINDUCON/RO DE AGOSTO COMERCIAL – SALAS E LOJAS (Padrão Normal **CSL 8 - 1.411,36**) PARA A EDIFICAÇÃO, com a inclusão de BDI. Considerando a idade média aparente de **12 anos**, correspondente a **20%** da vida útil (Reparos Simples) considerando a vida útil de 60 anos para edificações em alvenaria. Portanto, para laudo do Edifício será adotada a depreciação pela **Tabela de Ross-Heidecke**.

13. VALOR DO TERRENO

Fórmula Terreno:

Área do Terreno x Média (PU) x Fq x (Fator Localização na Quadra) x Fo (Fator Oferta)

Cálculo Terreno:

600,00 x 505,52 x 1,10 x 0,90

Valor Total Terreno

R\$300.284,09

(Trezentos mil e duzentos e oitenta e quatro reais e nove centavos)

14. VALOR DA EDIFICAÇÃO

Fórmula Edificação:

$$A[m^2] \times CUB[\$] \times 1,45[BDI] \times \text{Depreciação}$$

Cálculo Edificação:

$$217,58 \times 1.411,36 \times 1,45 \times 0,721$$

Valor Total Edificação

R\$ 321.188,21

(Trezentos e vinte e um mil e cento e oitenta e oito reais e vinte e um centavos)

15. VALOR TOTAL

Imóvel Avaliando:

$$V.\text{imóvel} = V.\text{terreno} + V.\text{edificação}$$

Valor Total do Imóvel

R\$ 621.472,31

(Seiscentos e vinte e um mil e quatrocentos e setenta e dois reais e trinta e um centavos)

16. FAIXA DE ARBITAMENTO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador.

FAIXA DE ARBITAMENTO

Local: **Av. Farquar, nº 1793, Bairro Arigolândia**

Valor Mínimo: Valor Médio x 0,85 R\$ 528.251,46

Valor. Médio: Valor Médio x 1,00 **R\$ 621.472,31**

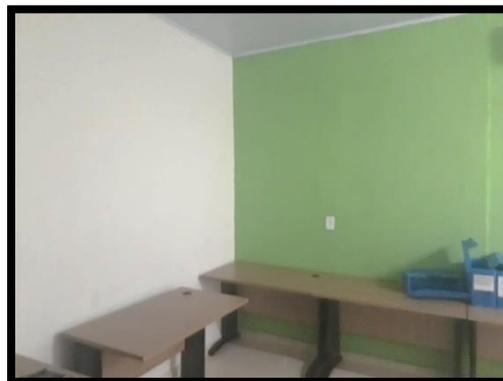
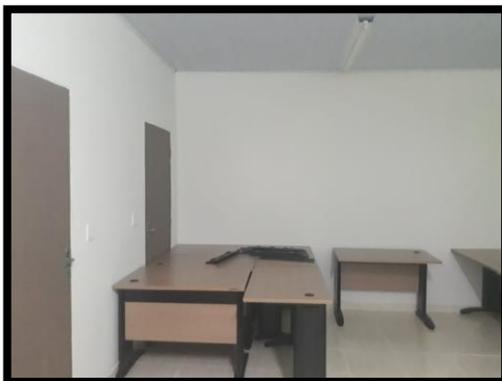
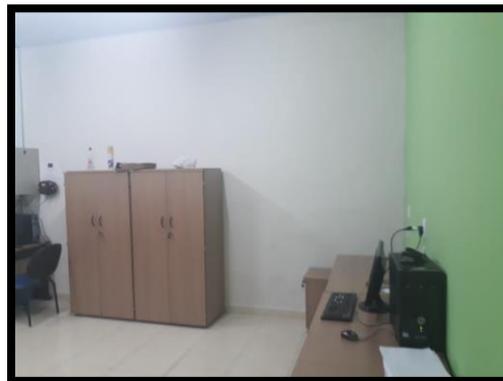
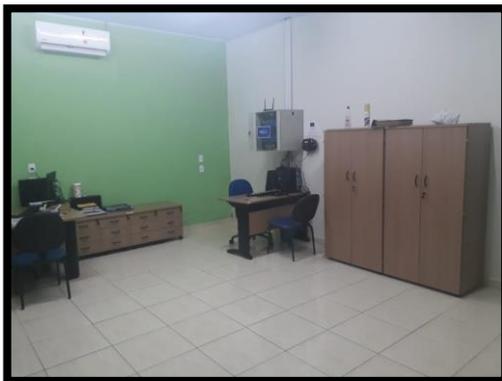
Valor. Máximo: Valor Médio x 1,15 R\$ 714.693,15

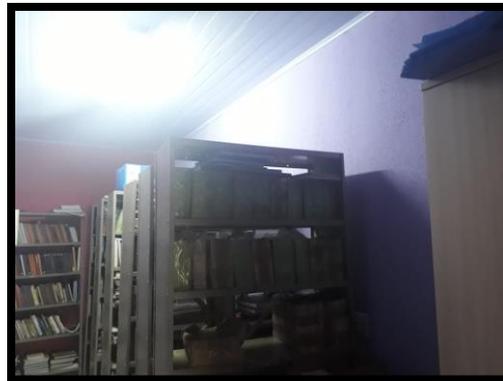
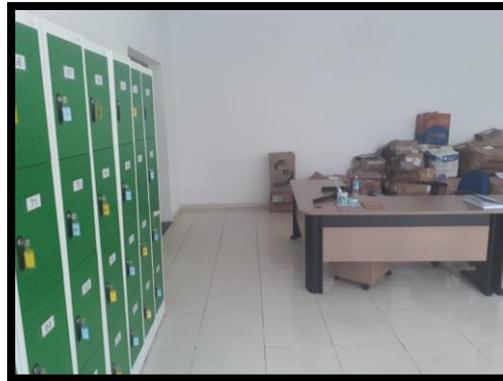
17. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FACHADA PRINCIPAL E ACESSO

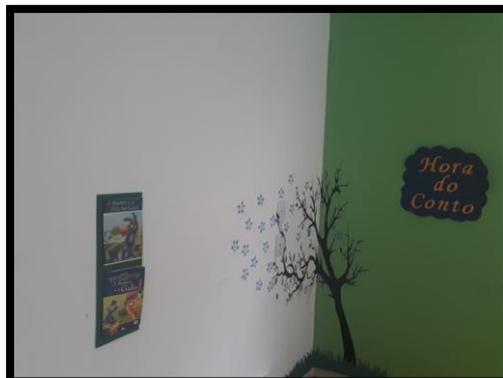
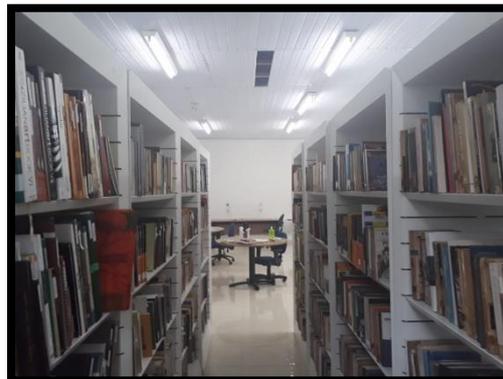
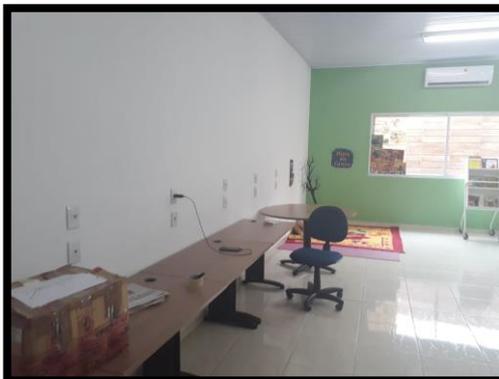


ADMINISTRAÇÃO



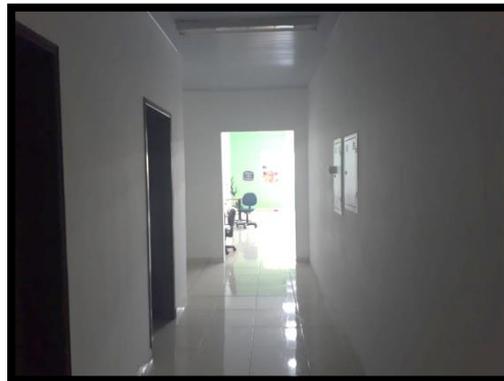
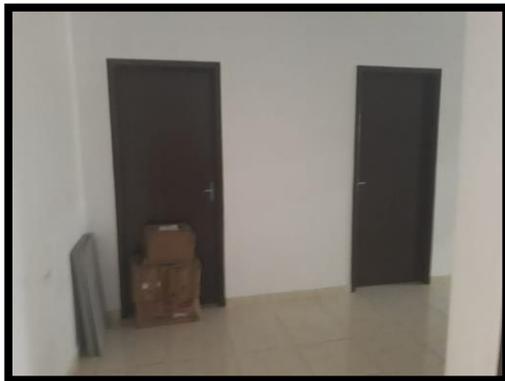


ÁREA DE LEITURA





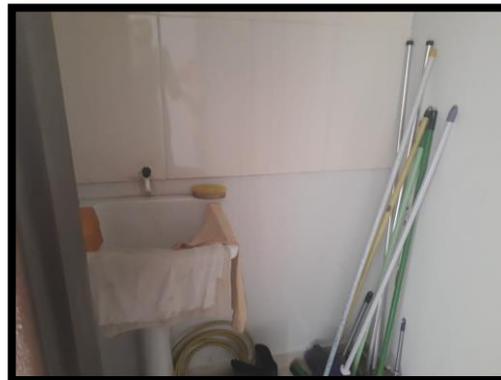
CORREDORES



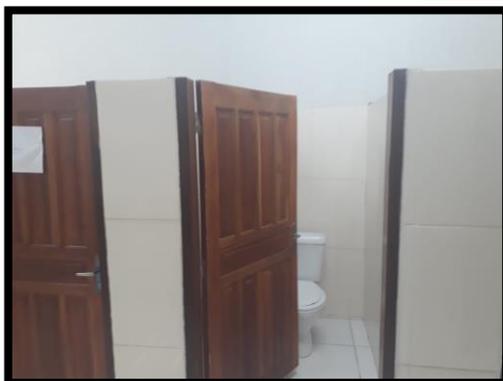
COZINHA

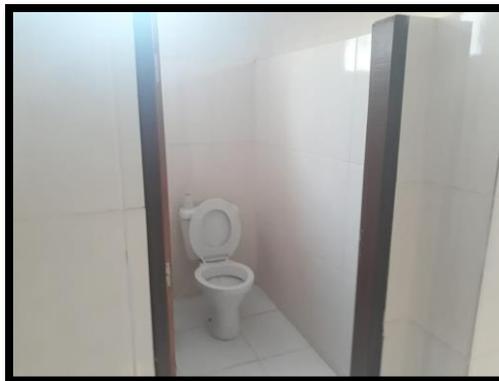


ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIROS





PROBLEMAS PATOLÓGICOS



A Administração Pública, ao firmar contrato, deve comprovar toda documentação das propriedades e observar os preceitos legais exigidos e necessários para trazer segurança ao ato juridicamente correto.

18. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Adotando critérios da Norma Brasileira citada neste Laudo de Avaliação para encontrar o valor do imóvel citado na **Avenida Farquar, nº 1793, Bairro Arigolândia, Porto Velho/RO** composto com os princípios técnicos que, a nosso ver, são os mais apropriados para o presente caso. Cabe ao ordenador, verificar e analisar a documentação recomendada para o fim que se destina e baseado no exposto, se é correspondente com a expectativa almejada. Documento de uso restrito, redigido e composto por 12 (Doze) páginas.

Porto Velho-RO, 23 de setembro de 2020.

Laura Betânia dos Santos Cavalcante

Matrícula: 300150150

Arquiteta e Urbanista

CAU: 157625-9

GERF/SEPAT

De acordo:

Constantino Erwen Gomes Souza

Superintendente Estadual de Patrimônio

e Regularização Fundiária - SEPAT

Matrícula:300155505