

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FUNCER – Museu Palácio da Memória Rondoniense
PORTO VELHO/RO

Grau de fundamentação II - Grau de Precisão III

SOLICITANTE: FUNCER/RO

INTERESSADO: GOVERNO DO ESTADO

OBJETIVO: AVALIAR IMÓVEL

1

FACHADA DO IMÓVEL/TERRENO AVALIANDO



Autores:

Caique Santana Brito

Matrícula: 300127503

Engenheiro Civil

CREA 10441-D/RO

ENG/SEPAT

Laura Betânia dos Santos Cavalcante

Matrícula: 300150150

Arquiteta e Urbanista

CAU: 157625-9

ENG/SEPAT

Porto Velho, 17 de Fevereiro de 2021.

Palácio Rio Madeira, Ed. Pacaás Novos - Av. Farquhar, nº 2986, 1º andar – Bairro Pedrinhas
CEP 76.801-470 – Porto Velho, Rondônia - Fone – 3216-5174

RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

Processo: N°: 0013.345835/2020-07

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

R\$2.335.295,97

2

(Dois milhões, trezentos e trinta e cinco mil, duzentos e noventa e cinco reais e noventa e sete centavos)

2. INTRODUÇÃO

Em atendimento à solicitação do Fundo Cultural do Estado de Rondônia - FUNCER, que delegou o Engenheiro Civil Caíque Santana Brito para proceder ao Laudo Técnico de Avaliação.

3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: **Av. Dom Pedro II, nº608 - Praça Getúlio Vargas – Bairro Centro**

Município: **Porto Velho/RO**

4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

N.º da Matrícula: **nº 8. 903** – Proprietário: **Estado de Rondônia**

Setor: **03** - Quadra: **05** - Lote: **202**

5. CARACTERISTICAS DO TERRENO

Área: **2.386,12 m²** – Situação na Quadra: **Esquina** – Formato do Terreno: **Retangular**

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

6. BENFEITORIAS EXISTENTES

Área: **2.421,00 m²** - Padrão Construtivo: **Regular**

Estado de Conservação: **Reparos Simples e Importantes**

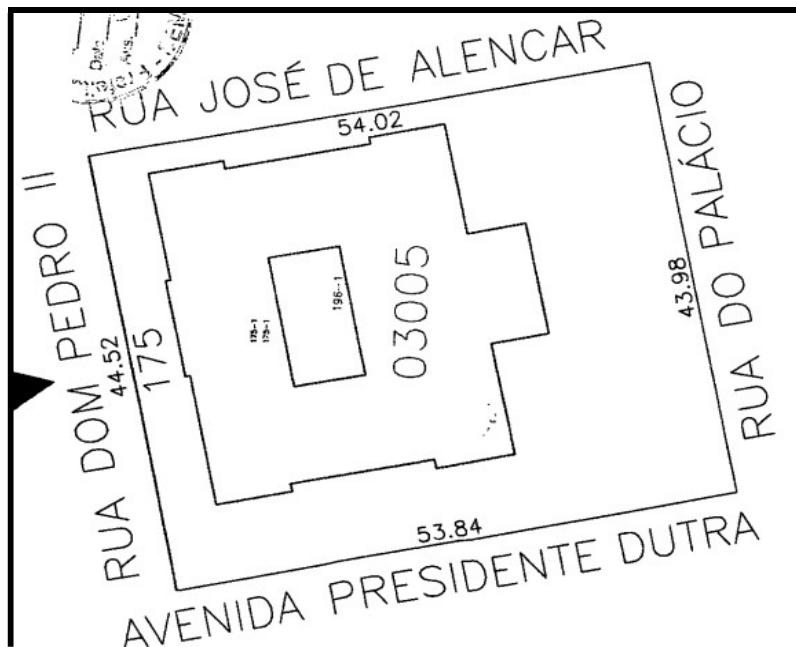
Idade Aparente: **58 anos** – Vocação de Uso: **Institucional** - Ocupante: **FUNCER**

7. LIMITES E CONFROTAÇÕES

Localização (Google Earth)



Limites e Confrontações



Ao Norte: com a Rua Dom Pedro II;
A Leste: com a Rua José de Alencar;
A Oeste: com Av. Presidente Dutra;
Ao Sul: com a Rua do Palácio.

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde se encontra o terreno é na zona central do município de Porto Velho, bem localizado e sendo um ponto turístico. O terreno do imóvel em questão era onde funcionava o antigo Palácio do Governo do Estado de Rondônia. Hoje em dia tornou-se Museu das Memórias Rondoniense. Próximo aos principais pontos turísticos da cidade e aos órgãos e entidades da administração pública. Adequado pra sua finalidade.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1- Edificação

Trata-se de uma edificação em uma Arquitetura Colonial, com formatos trapezoidais de cobertura e telhas de marselha. Sua cobertura é em estrutura de madeira com treliças e caibros. Estrutura em concreto armado e suas vedações em blocos de pedra do reino em algumas áreas e em outras em tijolo de adobe. Após benfeitorias, as características do pisos em assoalhados em madeira foram substituídos por placas de porcelanato em alguns ambientes e revestimentos cerâmicos. O forro também foi benfeitorizado em alguns ambientes, sendo de lâminas de madeiras, pvc e laje maciça. As portas dos banheiros são estreitas (+- 50cm), não atendendo as atuais normas da ABNT para acessibilidade. Demais características no relatório fotográfico.

Área construída: 2.421,00 m².

10. DESENVOLVIMENTOS E MÉTODOS

Para a elaboração do referido trabalho, será adotado o Método Evolutivo de Avaliação Imobiliária, que compreende procedimentos com o objetivo de definir o valor do imóvel em questão a partir da soma de valores atribuídos à edificação através do CUB (R\$ 2.097,16 – CSL 16), fornecido pelo SINDUSCON/RO, com a sua respectiva depreciação e inclusão de BDI.

Portanto, para laudo será adotada a depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke, considerando a idade média aparente de **50 anos**, correspondente a **84% da vida útil (Reparos simples e importantes)**, em relação a vida útil de 60 anos de uma edificação em alvenaria e concreto armado.

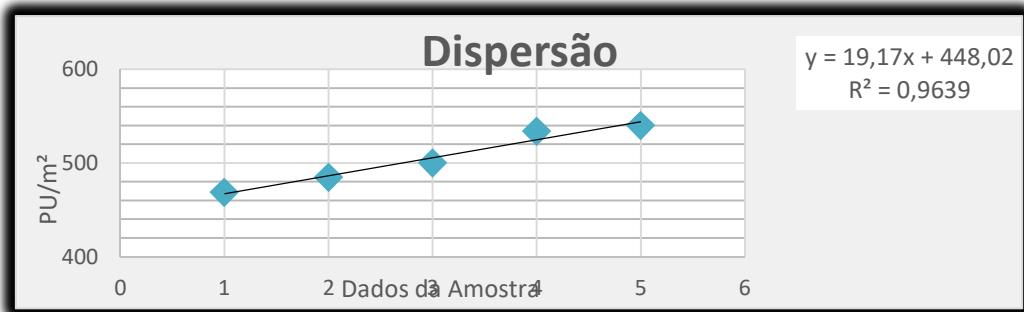
11. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

1. Dados das Amostras

| 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 | 0,06 |
| 3 | R\$250.000,00 | 500,00 | 500,00 | 0,00 |
| 4 | R\$200.000,00 | 374,50 | 534,05 | 0,00 |
| 5 | R\$270.000,00 | 500,00 | 540,00 | 0,99 |



2. Gráfico de Dispersão



5

12. GRAU DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

12.1 Graus de Fundamentação

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 03 pontos e atendido as exigências da norma no grau I.

| 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 |

12.2 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% |

13. VALOR DO TERRENO

Fórmula Terreno:

Área da Terreno x Média (PU) x Fq(Fator de localização na quadra) x Fo(Fator Oferta)

Cálculo Terreno:

$$2.386,12 \times 505,5288 \times 1,10 \times 0,9$$

Valor Total Terreno (Vt)

R\$ 1.194.189,80

(Hum milhão, cento e noventa e quatro mil, cento e oitenta e nove reais e oitenta centavos).

14. VALOR DA EDIFICAÇÃO

Fórmula:

Área da Edificação x CUB x 1,45 (BDI) x Dep.

Cálculo:

$$2.421,00 \times 2.097,16 \times 1,45 \times 0,155$$

Valor Total Edificação (Ve)

R\$ 1.141.106,17

(Um milhão, cento e quarenta e um mil, cento e seis reais e dezessete centavos).

15. VALOR TOTAL IMÓVEL

Imóvel Avaliado:

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

Valor Total do Imóvel

R\$ 2.335.295,97

(Dois milhões, trezentos e trinta e cinco mil, duzentos e noventa e cinco reais e noventa e sete 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 Arbitrio 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, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem.

| FAIXA DE ARBITRAMENTO | | |
|---|---------------------------|-------------------------|
| Rua Dom Pedro II, 608 - Centro - Porto Velho/RO | | |
| Valor Mínimo: | Valor Médio x 0,85 | R\$ 1.985.001,58 |
| Valor. Médio: | Valor Médio x 1,00 | R\$ 2.335.295,97 |
| Valor. Máximo: | Valor Médio x 1,15 | R\$ 2.685.590,37 |

17. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

RECEPÇÃO E ENTRADA



HALL DE ENTRADA



DEPÓSITO DE MANUTENÇÃO

8



SALA DE ARQUIVOS



AUDITÓRIO

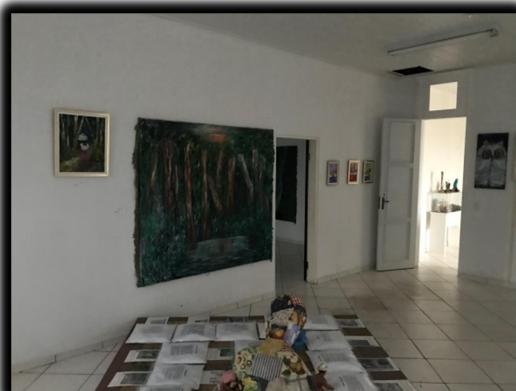


SALA ADMINISTRATIVA

9



SALA DE ESCULTURAS



SALA MEMORIAL RITA QUEIROZ

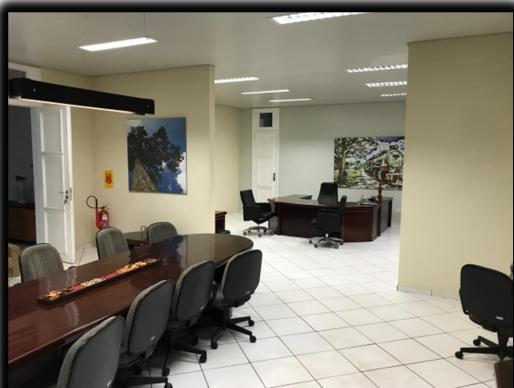


SALAS INTERNAS

10



SALA MEMORIAL GAB GOVERNADORES



SALA DE ANIMAIS E ESCULTURAS ÓSSEAS

11



SALA DEPÓSITO DE FÓSSEIS E DEMAIS ARTES



AMBIENTE EXTERNO

12



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 da locação citado na **Rua Dom Pedro II, 608 – Bairro Centro**, 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 em 09 (nove) páginas.

Porto Velho-RO, 09 de Fevereiro de 2021.

Caíque Santana Brito

Matrícula: 300150150
Engenheiro Civil
CREA 10441-D/RO
ENG/SEPAT

De acordo:

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