

**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**

**FACHADA DO IMÓVEL/TERRENO AVALIANDO**



**Autores:**

**Caíque 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. Farquar, 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: Nº: 0013.345835/2020-07**

**1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):**

**R\$2.335.295,97**

**(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. CARACTERÍSTICAS 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**

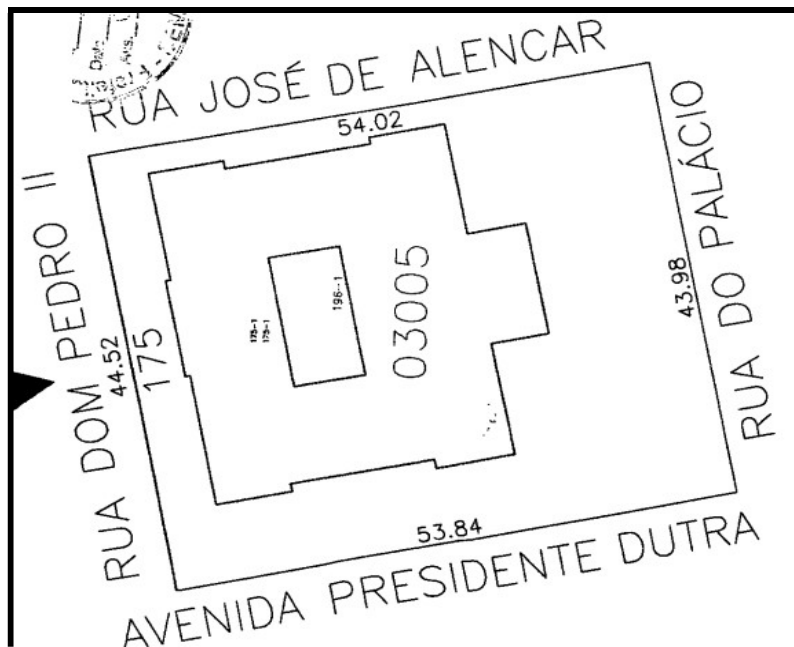


## 7. LIMITES E CONFROTAÇÕES

### 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.

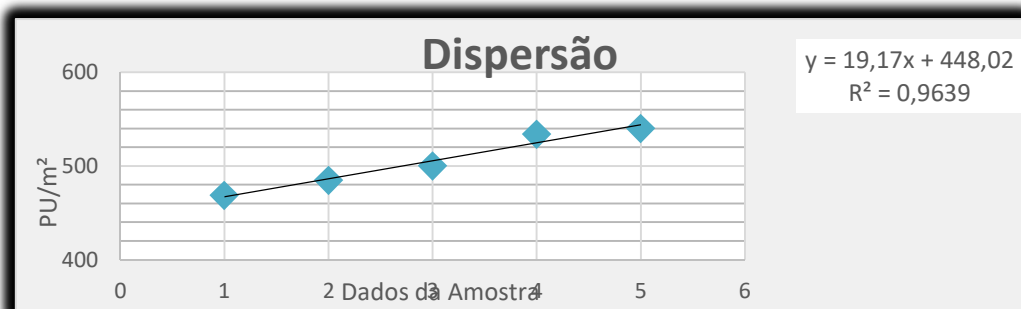
Portanto, para laudo será adotada a depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke, considerando a idade média aparente de **50 anos**, correspondente a **84% da vida útil (Reparos simples e importantes)**, em relação a vida útil de 60 anos de uma edificação em alvenaria e concreto armado.

## 11. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

### 1. Dados das Amostras

Imóveis	R\$	m²	Valor do Imóvel / Área	Média/PU
Nº Amostras	Valor Imóvel	Área	PU/m²	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



## 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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$



### 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 x 505,5288 x 1,10 x 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 x 2.097,16 x 1,45 x 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 Avaliando:

**V.imóvel = V.terreno + V.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 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, 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		
<b>Valor Mínimo:</b>	Valor Médio x 0,85	R\$ 1.985.001,58
<b>Valor. Médio:</b>	<b>Valor Médio x 1,00</b>	<b>R\$ 2.335.295,97</b>
<b>Valor. Máximo:</b>	Valor Médio x 1,15	R\$ 2.685.590,37

**17. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO****RECEPÇÃO E ENTRADA****HALL DE ENTRADA**

### DEPÓSITO DE MANUTENÇÃO



### SALA DE ARQUIVOS



### AUDITÓRIO

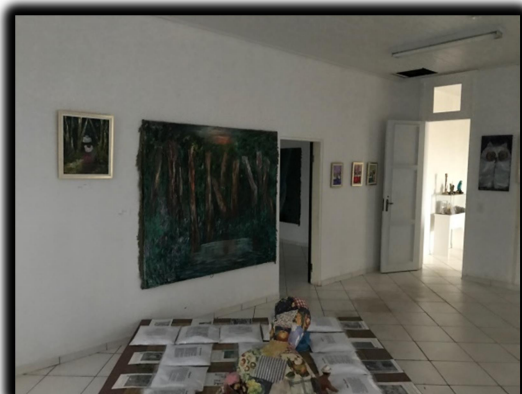




### SALA ADMINISTRATIVA



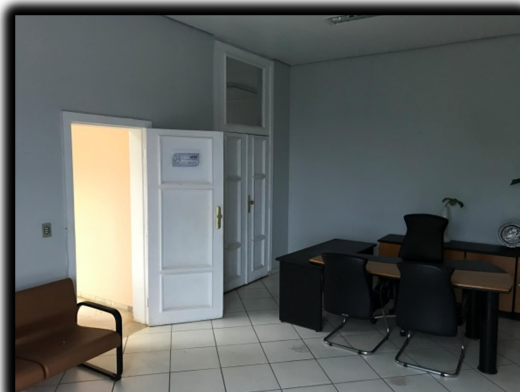
### SALA DE ESCULTURAS



### SALA MEMORIAL RITA QUEIROZ



### SALAS INTERNAS



### SALA MEMORIAL GAB GOVERNADORES



### SALA DE ANIMAIS E ESCULTURAS ÓSSEAS



### SALA DEPÓSITO DE FÓSSEIS E DEMAIS ARTES





## AMBIENTE EXTERNO



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*