

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - TERRENO**

**LOTE 002 - QUADRA 528 - SETOR 10**

**PORTO VELHO/RO**

**Grau de Fundamentação II - Grau de Precisão I**

**SOLICITANTE: SEPAT/RO**

**INTERESSADO: ESTADO DE RONDÔNIA**

**OBJETIVO: LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**IMÓVEL AVALIANDO**



**Autores:**

**Camila Pivotti Moura Juraszek**

*Matrícula: 300182999  
Engenheiro Civil  
CREA 12225 -D/RO  
ENG/SEPAT*

**Laura Betânia dos Santos Cavalcante**

*Matrícula: 300150150  
Arquiteta e Urbanista  
CAU: 157625-9  
ENG/SEPAT*

**Porto Velho, 02 de dezembro de 2022.**

## RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

Processo: Nº: 0004.072002/2022-84

### 1. VALOR DO IMÓVEL (R\$):

**R\$ 52.857.922,74**

(Cinquenta e dois milhões oitocentos e cinquenta e sete mil novecentos e vinte e dois reais e setenta e quatro centavos).

### 2. INTRODUÇÃO

Em atendimento à solicitação da Superintendência de Patrimônio e Regularização Fundiária SEPAT, que delegou ao Engenheiro Civil Uesiles Alves Jansen, Matrícula nº 300185536, a incumbência de proceder à vistoria para avaliação do referido imóvel.

O trabalho de vistoria foi iniciado por volta das 11h30min, do dia 20/10/2022, com o levantamento físico incluindo fotos.

### 3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: **Avenida Jorge Teixeira S/N, Bairro: Industrial.**

Município: **Porto Velho/RO**

### 4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

N.º da Matrícula: **95.485** – Proprietário: **Estado de Rondônia**

Setor: **10** – Quadra: **528** - Lote: **002**

### 5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área: **111.974,66 m<sup>2</sup>** - Situação na Quadra: **Meio** - Formato do Terreno: **Retangular**

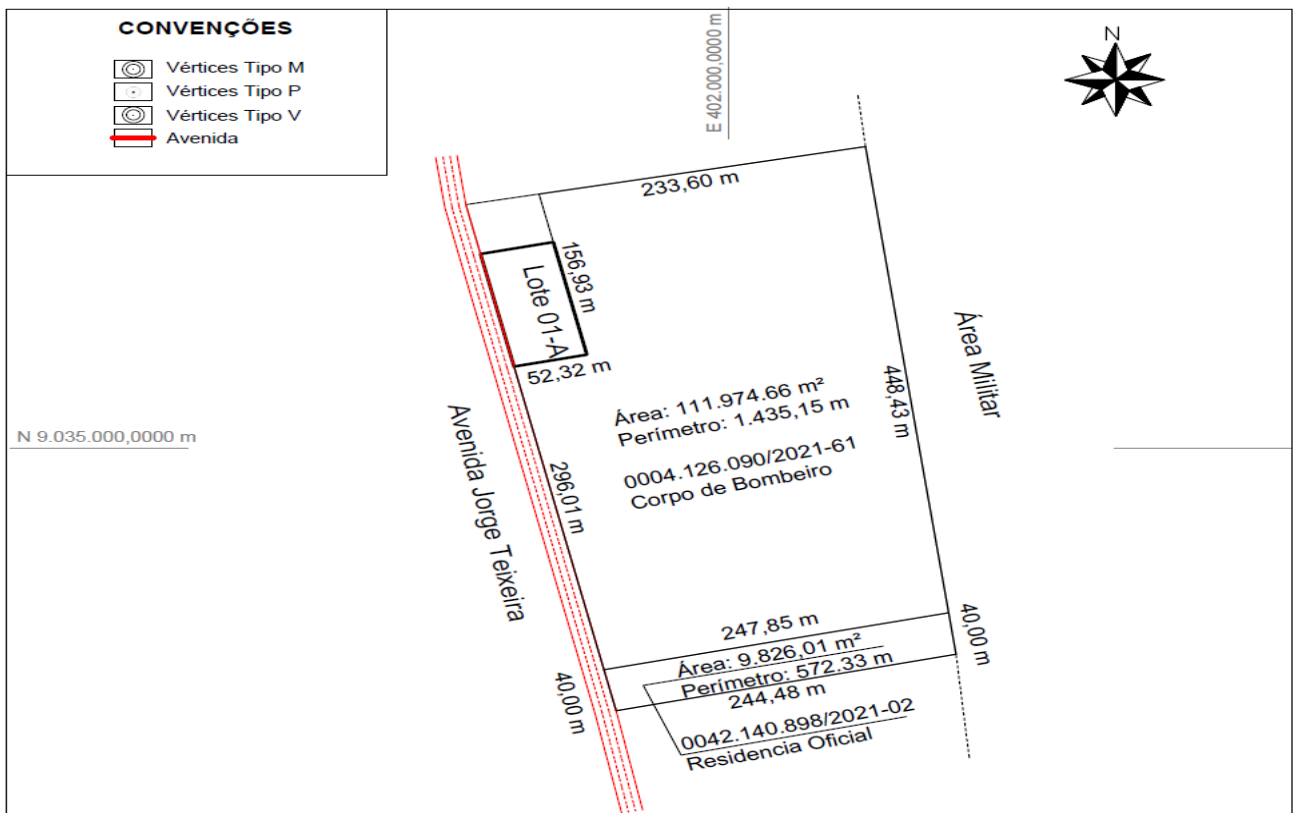
Topografia: **Em Declive** - Superfície do Solo: **Seco**

## 6. LIMITES E CONFROTAÇÕES

### Localização (Google Earth)



### Limites e Confrontações



**Frente:** com a Avenida Jorge Teixeira;  
**Fundo:** com a Área Militar;  
**Direita:** Remanescente da Matrícula 94.971;  
**Esquerda:** com o Lote 003 da Matrícula 94.971.

## 7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O terreno encontra-se localizado adjacente à Zona de Uso Atacadista (ZA) e situa-se contígua ao Perímetro Urbano, contudo, observa-se na Zona de expansão da cidade, pertencendo a ZR1 – Zona de Uso Residencial de Baixa Densidade, de acordo com o mapa de zoneamento do município de Porto Velho conforme Lei Complementar nº 643/2016.

Trata-se de uma região localizada no perímetro urbano, sem comércios, instituições públicas e ao lado de residências oficiais militares. E de acesso a todas as zonas urbanas do município. Em condições para seu atual funcionamento.

## 8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 8.1- Terreno

Terreno situado em uma localização de zoneamento atacadista, tendo à frente para com a **Avenida Jorge Teixeira**, com área registrada de **111.974,66 m<sup>2</sup>**. O terreno é aberto e não possui limitação por construção, desprovido de muro e não apresenta edificação na ocupação do solo e possui declividade para os fundos e lateral esquerda, com o Lote 003 da Matrícula 94.971.

O terreno é provido de infraestrutura urbana mediana, como:

- Pavimentação asfáltica;
- Acessibilidade.

## 9. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

### 9.1. Dados da Amostra

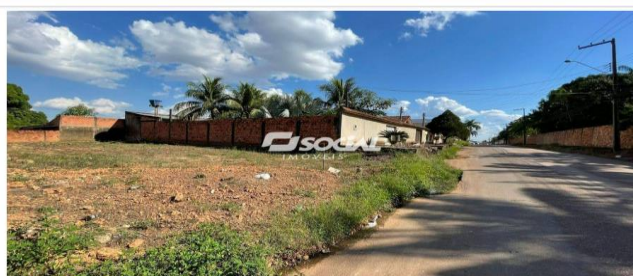
#### Amostra nº1

R\$ 110.000



Agendar visita

Quero mais informações



**Sobre o imóvel**

390 m<sup>2</sup> Área total

13x30 Dimensão do terreno

TERRENO LOCALIZADO PROXIMO DA AV. RIO MADEIRA, TODO ATERREDO, RUA ASFALTADA.

Venda R\$ 110.000 R\$ 282/m<sup>2</sup>

Agendar visita

Quero mais informações

Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante	Contato/Nome	Telefone			
01	TE0487-SOI	Social Imóveis	Social Imóveis	(69) 2181-4400			
Endereço		Bairro	Cidade	UF			
xxx		Nova Esperança	Porto Velho	RO			
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m <sup>2</sup> )	Idade Ap.	Vida Útil
Cont. Tabela							

xxx	Boa	Classe Média	390,00 m <sup>2</sup>	xxx	390,00 m <sup>2</sup>	xxxx	60 anos	
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	F. Oferta	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada
110.000,00	282,05	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

### Amostra nº2

R\$ 700.000



Agendar visita

Quero mais informações



#### Sobre o imóvel

 1.929 m<sup>2</sup> Área total    44,60x41,94 Dimensão do terreno

Terreno excelente para empreendimentos, construção de apartamentos, entre outras opções comerciais. Escriturado!!

 Venda R\$ 700.000 R\$ 363/m<sup>2</sup>

Agendar visita

Quero mais informações

Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante	Contato/Nome				Telefone	
02	TE0428-SOI	Social Imóveis	Social Imóveis				(69) 2181-4400	
Endereço		Bairro	Cidade		UF			
Xxx		Rio Madeira	Porto Velho		RO			
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr	Terreno (m <sup>2</sup> )	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	Boa	Classe Média	1.929,00 m <sup>2</sup>	xxx	1.929,00 m <sup>2</sup>	xxxx	60 anos	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada
700.000,00	362,88	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

### Amostra nº3

R\$ 750.000



Agendar visita

Quero mais informações



Ver mais fotos

#### Sobre o imóvel

 1.600 m<sup>2</sup> Área total    20x80 Dimensão do terreno

 Terreno medindo 1.600m<sup>2</sup>, todo murado e com ótima localização.

 Venda R\$ 750.000 R\$ 469/m<sup>2</sup>

Agendar visita

Quero mais informações

Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante	Contato/Nome				Telefone	
03	TE0468-SOI	Social Imóveis	Social Imóveis				(69) 2181-4400	
Endereço		Bairro	Cidade		UF			
xxx		Liberdade	Porto Velho		RO			
Padrão Constr	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr	Terreno (m <sup>2</sup> )	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	Boa	Classe Média	1.600,00 m <sup>2</sup>	xxx	1.600,00 m <sup>2</sup>	xxxx	60 anos	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada
750.000,00	468,75	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

### Amostra nº4

R\$ 250.000



Agendar visita

Quero mais informações



**Sobre o imóvel**

420 m<sup>2</sup>  
Área total

Terreno com excelente tamanho e localização no bairro Pedrinhas.  
São 3 terrenos um ao lado do outro, todos escriturados e podem ser adquiridos individualmente ou os 3

Venda R\$ 250.000  
R\$ 595/m<sup>2</sup>

Agendar visita

Quero mais informações

Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante			Contato/Nome			Telefone	
04	TE0352-SOI	Social Imóveis			Social Imóveis			(69) 2181-4400	
Endereço			Bairro		Cidade			UF	
Xxxx			Pedrinhas		Porto Velho			RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m <sup>2</sup> )	Idade Ap.	Vida Útil		
xxx	Boa	Classe Média	420,00 m <sup>2</sup>	xxx	420,00 m <sup>2</sup>	xxxx	60 anos		
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada	
250.000,00	595,24	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

**Amostra nº5**

R\$ 200.000



Agendar visita

Quero mais informações



**Sobre o imóvel**

300 m<sup>2</sup>  
Área total

10x30  
Dimensão do terreno

Ótimo terreno em local privilegiado ,alto, pronto para construir, murado, rua asfaltada,

Venda R\$ 200.000  
R\$ 667/m<sup>2</sup>

Agendar visita

Quero mais informações

Dado	Cód.	Proprietário/Informante			Contato/Nome			Telefone	
05	TE0461-SOI	Social Imóveis			Social Imóveis			(069) 2181-4400	
Endereço			Bairro		Cidade			UF	
xxxx			Rio Madeira		Porto Velho			RO	
Padrão Constr	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr	Terreno (m <sup>2</sup> )	IdadeAp.	Vida Útil		
Bom	Boa	Classe Média	300,00	Xxx	300,00	xxx	60 anos		
Salão: xx	Salas: xx	Banh.: xx	Á.Serv.xx	Dispensa: xx	Cozinha: xx	Estacion: xx			
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol.	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada	
200.000,00	667,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

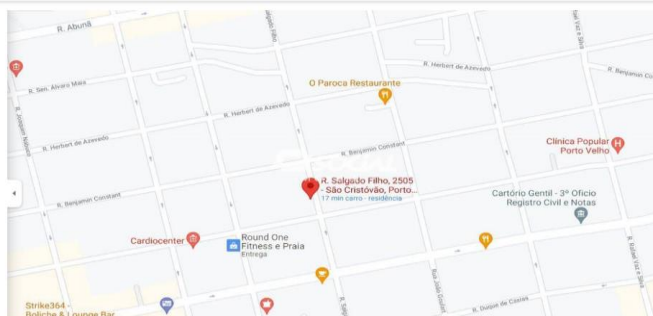
**Amostra nº 06**

R\$ 270.000



Agendar visita

Quero mais informações



## Sobre o imóvel

 350 m²  
 Área total

 Venda R\$ 270.000  
 R\$ 771/m²

Agendar visita

Quero mais informações

Terreno em excelente localização na Rua Salgado Filho próximo a Rua Quintino Bocaiuva e Av. Pinheiro

Dado	Cód.	Proprietário/Informante	Contato/Nome				Telefone	
06	TE0415-SOI	Social Imóveis	Social Imóveis				(069) 2181-4400	
Endereço		Bairro	Cidade		UF			
xxxx		Rio Madeira	Porto Velho		RO			
Padrão Constr	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	
Bom	Boa	Classe Média	350,00	xxx	350,00	xxx	60 anos	
Salão: xx	Salas: xx	Banh.: xx	Á.Serv.xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacion: xx		
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada
270.000,00	771,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

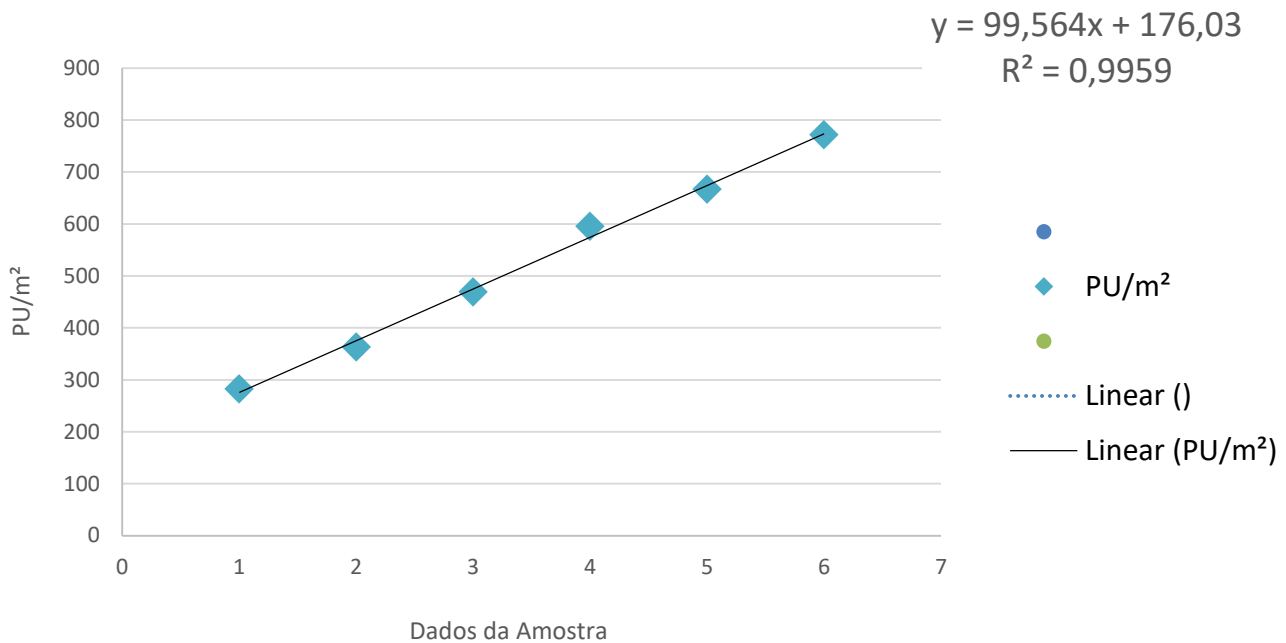
## 9.2- Resumo das Amostras

### Resumo das amostras para o cálculo Médio PU

Imóveis	R\$	m²	Valor do Imóvel / Área	Média/PU
Nº Amostras	Valor Imóvel	Área	PU/m²	Validação
1	R\$110.000,00	390,00	282,05	1,86
2	R\$700.000,00	1.929,00	362,88	1,45
3	R\$750.000,00	1.600,00	468,75	1,12
4	R\$250.000,00	420,00	595,24	0,88
5	R\$200.000,00	300,00	666,67	0,79
6	R\$270.000,00	350,00	771,43	0,68

**Média PU/m²: 524,5028**

## Dispersão



## 10. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

### 10.1- Grau de Fundamentação

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 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

### 10.2- 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 I**.



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

## 11 DESENVOLVIMENTO E MÉTODOS

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário para o Terreno e o Fator Testada (Ft =1,00), Terreno de meio de quadra com uma só frente, pelo Código Tributário.

## 12. VALOR DO TERRENO (Vt)

**Fórmula Terreno:**

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

**Cálculo Terreno:**

**111.974,66 x 524,5028 x 1,00 x 0,90**

**Valor Total Terreno**

**R\$ 52.857.922,74**

**(Cinquenta e dois milhões oitocentos e cinquenta e sete mil novecentos e vinte e dois reais e setenta e quatro centavos).**

## 13. FAIXA DE ARBITRAMENTO

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 homogêneos, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador.

### FAIXA DE ARBITRAMENTO

Avenida Jorge Teixeira, n.º S/N, Bairro: Industrial

<b>Valor Mínimo:</b>	Valor Médio x 0,85	R\$ 44.929.234,33
<b>Valor. Médio:</b>	Valor Médio x 1,00	<b>R\$ 52.857.922,74</b>
<b>Valor. Máximo:</b>	Valor Médio x 1,15	R\$ 60.786.611,16

## 14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

### IMAGENS FRENTE DO IMÓVEL









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.

## 15. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Adotando critérios da Norma Brasileira citada neste Laudo de Avaliação para encontrar o valor do imóvel citado na **Matrícula 95.485, lote nº 002, quadra 528, setor 10, Avenida Jorge Teixeira, S/N, Bairro Industrial – Porto Velho/RO.**

O valor encontrado foi composto por meio de princípios técnicos que, sob aspectos desta superintendência, 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 13 (treze) laudas.

Porto Velho-RO, 02 de dezembro de 2022.

**Camila Pivotti Moura Juraszek**

*Matrícula: 300182999*

*Engenheiro Civil*

*CREA 12225 -D/RO*

*ENG/SEPAT*

**De acordo:**

**Laura Betânia dos Santos Cavalcante**

*Matrícula: 300150150*

*Arquiteta e Urbanista*

*CAU: 157625-9*

*ENG/SEPAT*