



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

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

1

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.



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

Processo: Nº: 0004.072002/2022-84

1. VALOR DO IMÓVEL (R\$):

R\$ 52.857.922,74

2

(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 m²** - Situação na Quadra: **Meio** - Formato do Terreno: **Retangular**

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

6. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Localização (Google Earth)

IMÓVEL AVALIANDO Matrícula N. 95.485
Setor: 10 – Quadra: 528 - Lote: 02
Área: 111.974,66 m²

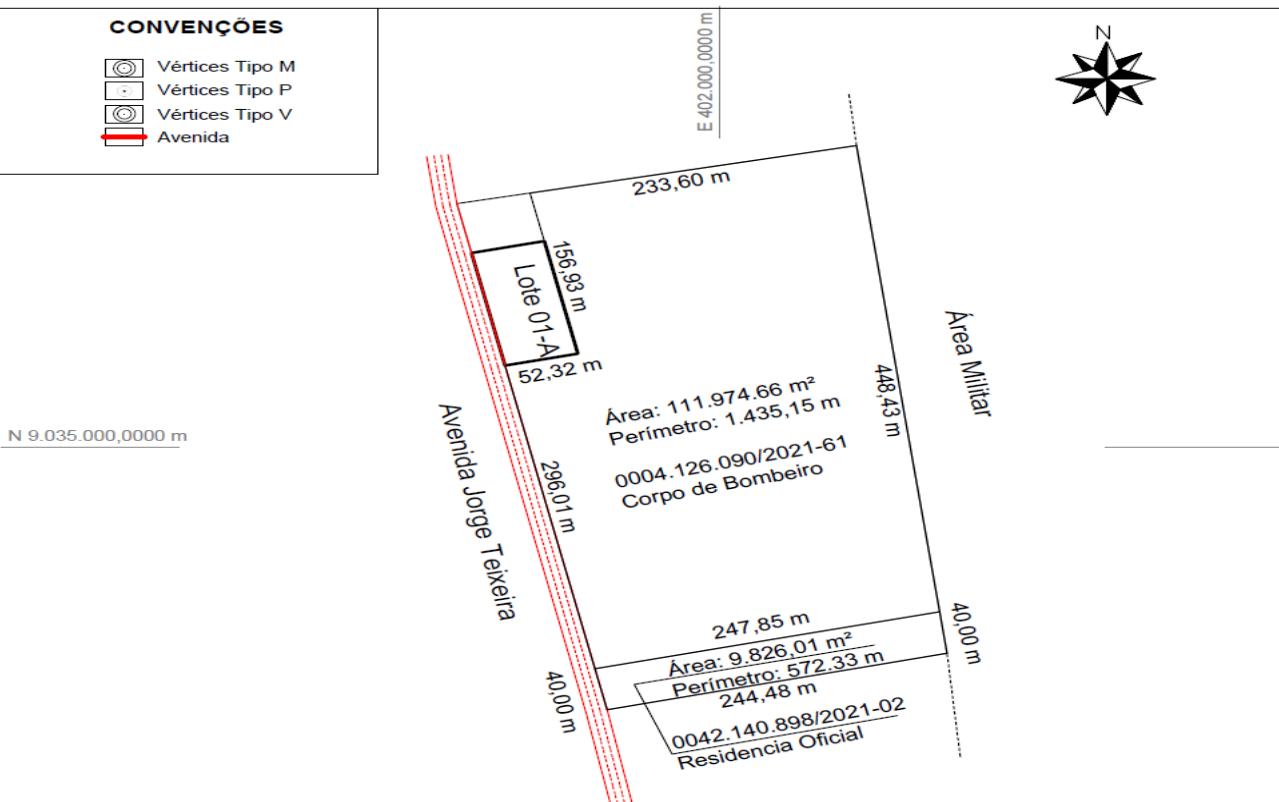


3

Limites e Confrontações

CONVENÇÕES

- (○) Vértices Tipo M
- (-) Vértices Tipo P
- (◎) Vértices Tipo V
- (—) Avenida



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.

4

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 m²**. 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



Sobre o imóvel

390 m² Área total 13x30 Dimensão do terreno

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



Venda R\$ 110.000
R\$ 282/m²

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 ²)	Idade Ap.
Cont. Tabela						



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

xxx	Boa	Classe Média	390,00 m ²	xxx	390,00 m ²	xxxx	60 anos	
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	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

30 ANOS F SOCIAL IMÓVEIS

Sobre o imóvel

1.929 m² 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\$ 365/m²

Agendar visita Quero mais informações

5

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 ²)	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	Boa	Classe Média	1.929,00 m²	xxx	1.929,00 m²	xxxx	60 anos	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	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



Sobre o imóvel

1.600 m² Área total 20x80 Dimensão do terreno

Terreno medindo 1.600m², todo murado e com ótima localização.

Venda R\$ 750.000 R\$ 469/m²

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 ²)	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	Boa	Classe Média	1.600,00 m²	xxx	1.600,00 m²	xxxx	60 anos	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	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

Palácio Rio Madeira, Ed. Pacaás Novos - Av. Farquhar, nº 2986, 4º andar – Bairro Pedrinhas
 CEP 76.801-470 – Porto Velho, Rondônia - Fone – 3216-5174

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
 Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
 Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

R\$ 250.000



Agendar visita

Quero mais informações



6

Sobre o imóvel
 420 m²
 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/m²

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 ²)	Idade Ap.	Vida Útil
xxx	Boa	Classe Média	420,00 m²	xxx	420,00 m²	xxxx	60 anos
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga
250.000,00	595,24	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Amostra nº5

R\$ 200.000



Agendar visita

Quero mais informações

**Sobre o imóvel**
 300 m²
 Área total

 10x30
 Dimensão do terreno

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

Venda

R\$ 200.000

R\$ 667/m²

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 ²)	Idade Ap.	Vida Útil
Bom	Boa	Classe Média	300,00	Xxx	300,00	xxx	60 anos
Salão: xx	Salas: xx	Banh.: xx	Á.Serv. xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacion: xx	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol.	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga
200.000,00	667,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Amostra nº 06



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Gerência de Engenharia - ENG/SEPAT

R\$ 270.000



[Agendar visita](#)

[Quero mais informações](#)



Sobre o imóvel

350 m²
 Área total

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

Venda

R\$ 270.000

R\$ 771/m²

[Agendar visita](#)

[Quero mais informações](#)

7

Dado	Cód.	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone	
06	TE0415-SOI	Social Imóveis	Social Imóveis		(069) 2181-4400	
Endereço			Bairro		Cidade	
xxxx			Rio Madeira		Porto Velho	
Padrão Constr	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr	Terreno (m ²)	Idade Ap.
Bom	Boa	Classe Média	350,00	xxx	350,00	60 anos
Salão: xx	Salas: xx	Banh.: xx	Á.Serv.xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacion: xx
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.
270.000,00	771,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00

9.2- Resumo das Amostras

Resumo das amostras para o cálculo Médio PU

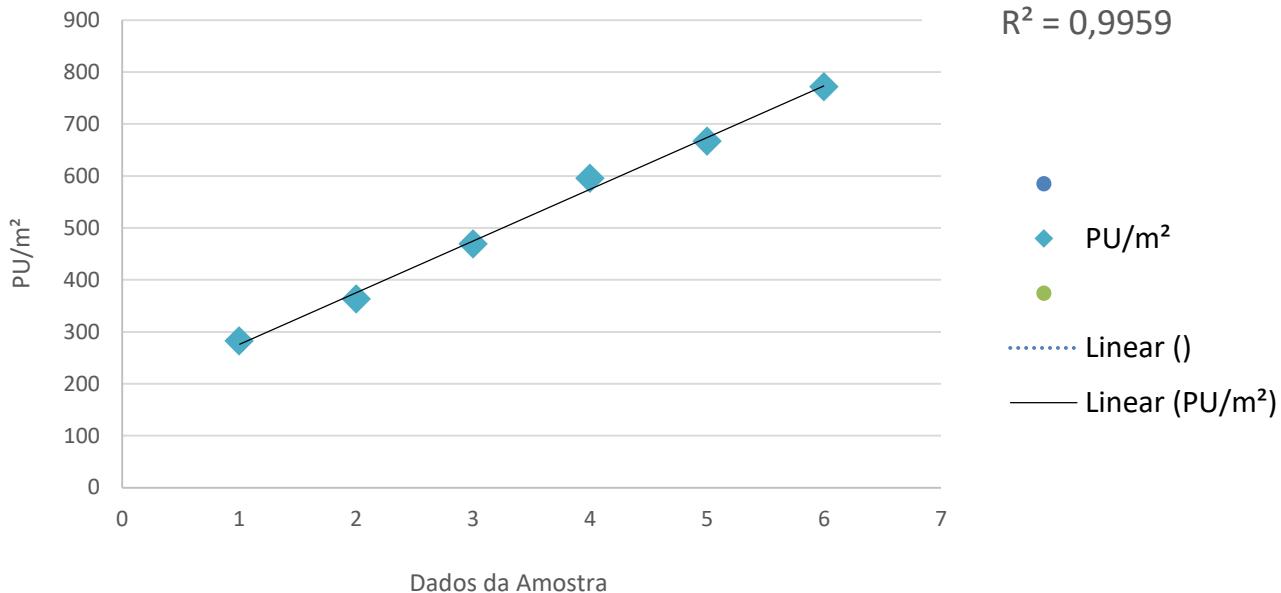
Imóveis	R\$	m ²	Valor do Imóvel / Área	Média/PU
Nº Amostras	Valor Imóvel	Área	PU/m ²	Validação
1	R\$110.000,00	390,00	282,05	1,86
2	R\$700.000,00	1.929,00	362,88	1,45
3	R\$750.000,00	1.600,00	468,75	1,12
4	R\$250.000,00	420,00	595,24	0,88
5	R\$200.000,00	300,00	666,67	0,79
6	R\$270.000,00	350,00	771,43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

Média PU/m²: 524,5028

Dispersão

$$y = 99,564x + 176,03$$

$$R^2 = 0,9959$$



8

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

9

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

10

FAIXA DE ARBITRAMENTO		
Avenida Jorge Teixeira, n.º S/N, Bairro: Industrial		
Valor Mínimo:	Valor Médio x 0,85	R\$ 44.929.234,33
Valor. Médio:	Valor Médio x 1,00	R\$ 52.857.922,74
Valor. Máximo:	Valor Médio x 1,15	R\$ 60.786.611,16

14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMAGENS FRENTE DO IMÓVEL



11



12



13



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