

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
E.E.E.F.M DUQUE DE CAXIAS
PORTO VELHO/RO

Grau de Fundamentação II - Grau de Precisão III

SOLICITANTE: SECRETARIA ESTADUAL DE EDUCAÇÃO- SEDUC

INTERESSADO: ESTADO DE RONDÔNIA

OBJETIVO: LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

IMÓVEL AVALIANDO



Autores:

Tairine Pessoa Nocetti

Matrícula: 300193633
Arquiteta e Urbanista
CAU A124778-6 RO
NUENG/SEPAT

Laura Betânia dos Santos Cavalcante

Coordenadora de Patrimônio Imobiliário- COOPI/SEPAT
Arquiteta e Urbanista
Matrícula: 300150150
CAU: 157625-9

Porto Velho, 19 de dezembro de 2023.

RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

Processo: N°: 0029.026485/2023-48

1. VALOR DO IMÓVEL (R\$):

R\$ 8.216.831,51

(Oito milhões duzentos e dezesseis mil oitocentos e trinta e um reais e cinquenta e um centavos)

2. INTRODUÇÃO

Em atendimento a solicitação da Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária-SEPAT, que delegou a Arquiteta Tairine Pessoa Nocetti, Matrícula nº 300193633, a incumbência de proceder à vistoria para avaliação do referido imóvel.

O trabalho de vistoria foi iniciado por volta das 09h37min, do dia 13/02/2023, com o levantamento físico incluindo fotos. A vistoria foi acompanhada pelo Inspetor Sr. Lauro Benedito de Mello.

Realizado uma segunda vistoria tendo em vista o prazo da primeira realizada, foi iniciado por volta das 09h00min, do dia 12/09/2023, com a revisão do último levantamento físico incluindo fotos. A vistoria foi acompanhada junto com a servidora da Seduc Carolina Trindade Fernandes, Matrícula 300177894.

3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: **Avenida Farquar, nº 1969, Bairro Arigolândia**

Município: **Porto Velho/RO**

4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

N.º da Matrícula: **12.679** – Proprietário: **Estado de Rondônia**

Setor: **001** - Quadra: **054** - Lote: **200**

5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área: **6.357,69 m²** - Situação na Quadra: **Meio** - Formato do Terreno: **Retangular**

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

6. BENFEITORIAS EXISTENTES – ESCOLA PRÉDIO ANTIGO

Área: **1.706,52 m²** - Padrão Construtivo: **Econômico** – Estado de Conservação: **Reparos importantes**

Idade Aparente: **50 anos** – Vocação de Uso: **Institucional** - Ocupante: **SEDUC**

7. BENFEITORIAS EXISTENTES – ESCOLA PRÉDIO NOVO

Área: **704,90 m²** - Padrão Construtivo: **Econômico** – Estado de Conservação: **Reparos importantes**

Idade Aparente: **15 anos** – Vocação de Uso: **Institucional**

8. BENFEITORIAS EXISTENTES - QUADRAS

Área: **1.101,26 m²** - Padrão Construtivo: **Econômico** - Estado de Conservação: **Reparos Importantes**

Idade Aparente: **33 anos** – Vocação de Uso: **Institucional**

9. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Localização (Google Earth)



Limites e Confrontações - Conforme Inteiro Teor

Norte: Com lotes 015, 017, 039, 050, 053, 078 e 100;

Leste: Com Avenida Farquhar;

Sul: Com a Escola Carmela Dutra;

Oeste: Com a Rua Ruy Barbosa.

Obs.: Conforme certidão de inteiro teor, a informação é que o lote no hemisfério sul se encontra paralelo a Rua Quintino Bocaiuva, porém em vistoria in loco juntamente em análise com Google Earth, foi verificado que a descontinuidade da rua a qual hoje se encontra instalada a Escola Carmela Dutra.

4

Prédio Antigo (Google Earth)



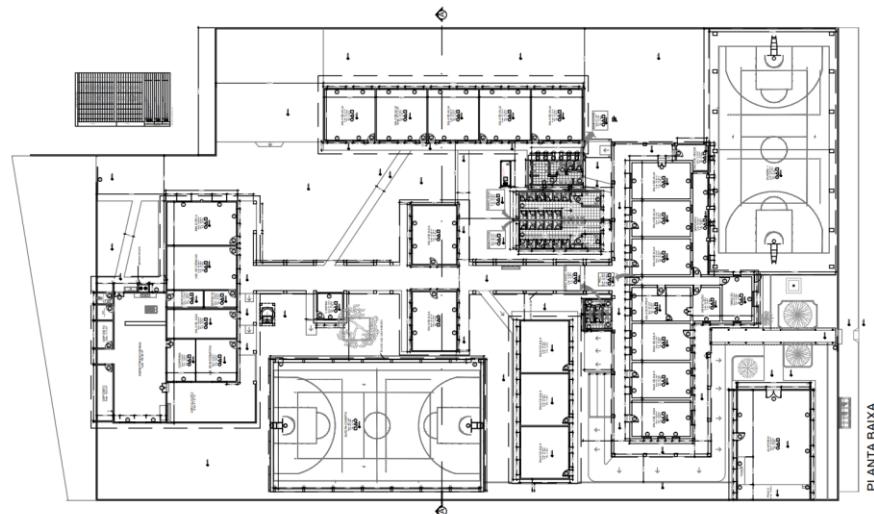
Prédio Novo (Google Earth)



Quadras (Google Earth)



Planta Baixa (Levantamento Seduc)



10. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

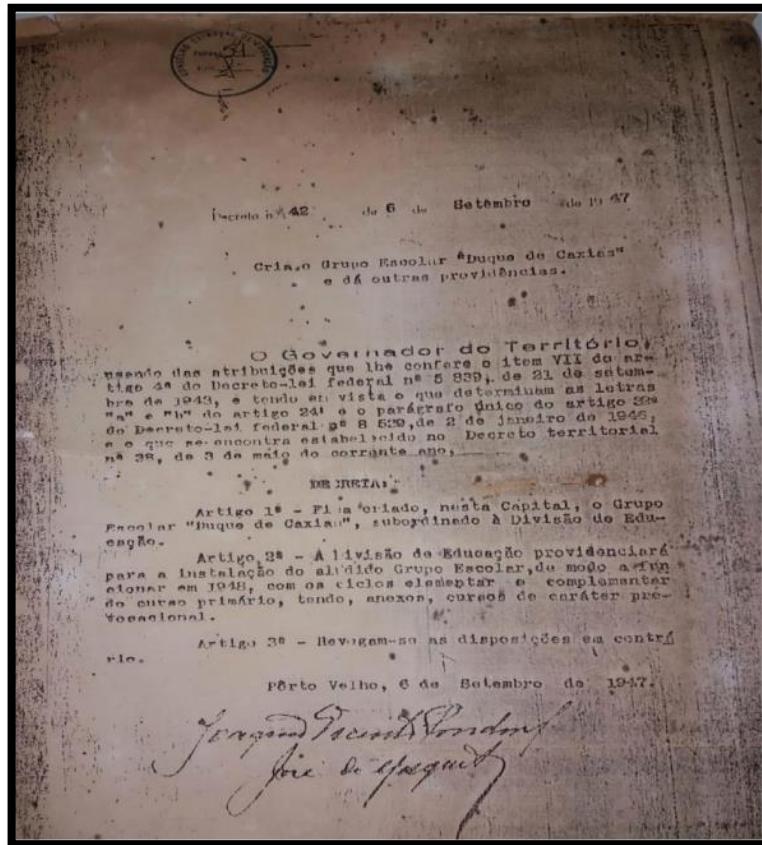
O terreno encontra-se localizado na Zona de Proteção de Igarapés (ZPI I), com uso permitido R1, R2.01, R2.02, R3, C1, S1, S2.1, E1, E2, E4.1, conforme Mapa de Zoneamento do Município de Porto Velho, Lei nº 097/99, Lei nº 643/16 e Lei nº 696/2017. Trata-se de uma região Central bem localizada, com muitos comércios, escolas, hotéis, órgãos públicos, clínicas, hospitais e residências. Com fácil acesso a todas as zonas urbanas da capital. Em condições para seu atual funcionamento.

11. HISTÓRICO

A E.E.E.F.M. Duque de Caxias, situada à Av. Farquhar nº 1969/Bairro da Arigolândia em Porto Velho/RO, originariamente, foi o Quartel da Segunda Companhia Rodoviária, tendo na época como Comandante o Coronel Énio Pinheiro era da segunda companhia rodoviária, sendo adaptada para dar lugar à Escola pelo decreto nº. 42 de 06 de setembro de 1947. Era mantida pela prefeitura municipal de Porto Velho, e pertencia a área Educacional da Divisão de Educação. Foi municipalizada pelo decreto lei 1.100 de 28/10/1979. E a partir de 18/05/1990, através do Decreto nº 4669, passou a ser mantida pelo Governo do Estado de Rondônia e a pertencer à área educacional da Secretaria de Estado da Educação. (SIMÕES, Robson Fonseca. Memórias postadas, histórias compartilhadas: a educação rondoniense nas páginas do 'facebook'. DOI: <http://dx.doi.org/10.5380/rhhe.v3i8, v. 3, p. 6, 2019.>).

Decreto da Fundação da Escola Duque de Caxias Porto Velho/RO.

6



12. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

12.1- Terreno

Terreno onde constitui a escola é situado na zona de proteção de Igarapés, tendo à frente para com a Rua Farquar, com área registrada de **6.357,69 m²**.

O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

- Pavimentação Asfáltica;
- Redes de água, elétrica e telefônica;
- Serviço Postal;
- Fácil acessibilidade.

Obs.: Não localizada a rede de esgoto da escola.

12.2 - Edificação – Escola Prédio Antigo com 1.706,52 m² de área construída conforme projeto arquitetônico.

Estrutura: Escola em geral construída por elementos estruturais (pilares e vigas em concreto armado) e vedado por alvenaria de blocos cerâmicos.

Cobertura: Escola em geral, em telhas de fibrocimento com estruturas em madeira.

Forro: Verificado dois padrões, forro de madeira e PVC.



Pintura Interna: Tinta Acrílica.

Pintura Externa: Tinta Acrílica.

Revestimento Cerâmico: Cerâmica.

Piso: Pisos cerâmicos, nas alas mais antigas foram verificados o padrão piso cerâmico tipo lajota. Entorno escola e acesso em concreto liso.

Portas e Portões: Principais padrões encontrados foram em porta de vidro temperado, porta em madeira e porta metálica com vidro comum, portões metálicos.

Janelas: Esquadrias metálicas com vidro comum e metálicas em chapa.

Instalações Elétricas: Embutidas.

Instalações Hidráulicas: Grande maioria com instalações embutidas na parede.

Bombeiros: Existência de extintores e hidrantes.

Patologias:

Estrutura: Fissuras, infiltrações internas e externas, eflorescência, desplacamento em argamassa, colonização biológica, quebra de alvenaria para passagem de tubulação, estrutura da caixa d'água sem tratamento de impermeabilização, deterioração do concreto, base de madeira apresentando sinais de desgaste e apodrecimento (**grande risco as pessoas em seu entorno**), estrutura para caixa d'água e cisterna que se encontra desativada próximo ao pavilhão do fundo, sem tratamento de impermeabilização (problemas de estanqueidade) com deterioração do concreto, eflorescência e carbonatação, pilar desenganchando da estrutura (**grande risco as pessoas em seu entorno**).

Cobertura: Telhas quebradas e peças com desgaste.

Forro: Desplacamento das peças, irregularidades.

Pintura Interna: Desbotamento, manchas de infiltração, sujeira, bolhas e descascamento.

Pintura Externa: Manchas de infiltração, desbotamento e descascamento.

Revestimento Cerâmico: Peças quebradas.

Piso: Desplacamento, peças quebradas e faltando, desgastes naturais.

Portas e Portões: Portões apresentando ferrugem, sem pintura, portas empenadas.

Janelas: Apresentação de ferrugem, vidros quebrados.

Instalações Elétricas: Fiação expostas, placas de tomadas faltando, verificado em uma sala de aula ponto de curto circuito com inicio de incêndio e danificação do forro, **necessidade de revisão geral da rede elétrica seguindo projeto de instalações.**

Instalações Hidráulicas: Tubulação de drenagem em desgaste e com vazamento, tubo de esgotamento com saída em local inadequado, pias externas instaladas erroneamente soltando-se das paredes, uso indevido da reserva técnica de incêndio para enchimento da caixa d'água, não foi localizado a rede de esgoto da escola.

Bombeiros: Fora da norma, hidrantes usados de forma indevida.

12.3 - Edificação – Escola Prédio Novo com 704,90 m² de área construída conforme projeto arquitetônico.

Estrutura: Escola em geral construída por elementos estruturais (pilares e vigas em concreto armado) e vedado por alvenaria de blocos cerâmicos.

Cobertura: Escola em geral, em telhas de fibrocimento com estruturas em madeira.

Forro: PVC.

Pintura Interna: Tinta Acrílica.

Pintura Externa: Tinta Acrílica.

Revestimento Cerâmico: Cerâmicos.

Piso: Verificado os padrões em pisos cerâmicos e pisos granilite.

Portas: Principais padrões encontrados foram em porta de vidro temperado e porta em madeira.

Janelas: Vidro temperado.

Instalações Elétricas: Embutidas, em segunda vistoria foi verificado a existência de placas solares.

Instalações Hidráulicas: Grande maioria com instalações embutidas na parede.

Patologias:

Estrutura: Fissuras, infiltrações internas e externas, eflorescência, desplacamento em argamassa, colonização biológica, quebra de alvenaria para passagem de tubulação, carbonatação e corrosão da estrutura de ferro, próximo ao refeitório.

Cobertura: Rufos com problemas de impermeabilização (estanqueidade), vazamentos.

Forro: Desplacamento de peça.

Pintura Interna: Desbotamento, manchas de infiltração, sujeira, bolhas e descascamento.

Pintura Externa: Manchas de infiltração, desbotamento e descascamento.

Revestimento Cerâmico: Manchadas (mancha d'água).

Piso: Peças quebradas, manchadas (mancha d'água), desgaste, gretamento no piso granilite, desplacamento.

Portas e Portões: Portas empenadas, quebradas, sem tratamento.

Janelas: Janela de uma sala de aula quebrada.

Instalações Elétricas: Fiações expostas, verificado em uma sala de aula ponto de curto circuito com inicio de incêndio e danificação do forro, **necessidade de revisão geral da rede elétrica seguindo projeto de instalações.**

Instalações Hidráulicas: Tubulação de drenagem em desgaste e com vazamento, tubo de esgotamento com saída em local inadequado.

Obs.: Em segunda vistoria realizada, foi verificada a pintura das salas com a cobertura da colonização biológica, porém é considerado um tratamento superficial por não tratar do agente causador da causa o que acarretará no seu reaparecimento.

12.4 - Edificação – Quadras com 1.101,26 m² área construída conforme projeto arquitetônico.

Estrutura: Por elementos estruturais (pilares e vigas em concreto armado), tesoura em estrutura metálica.

Cobertura: Telha de zinco.

Pintura Interna e Externa: Tinta acrílica, esmalte sintético nas estruturas metálicas e Epóxi no piso.

Piso: Piso concreto liso.

Portões: Metálicos.

Instalações Elétricas: Eletrodutos rígidos aparentes.

Patologias:

Estrutura: Infiltrações, trincas, fissuras, desgaste da alvenaria, mureta da quadra do fundo caindo, eflorescência, surgimento de briófitas por umidade, descolamento do reboco e emboço, ferrugem na estrutura de ferro.

Cobertura: Infiltração, telhas enferrujadas e perfuradas, deterioração da calha por ferrugem.

Pintura Interna: Desbotamento, manchas de infiltração, sujeira, bolhas e descascamento.

Pintura Externa: Desbotamento, manchas de infiltração, sujeira, bolhas e descascamento.

Portas e Portões: Ferrugem, descascamento da pintura.

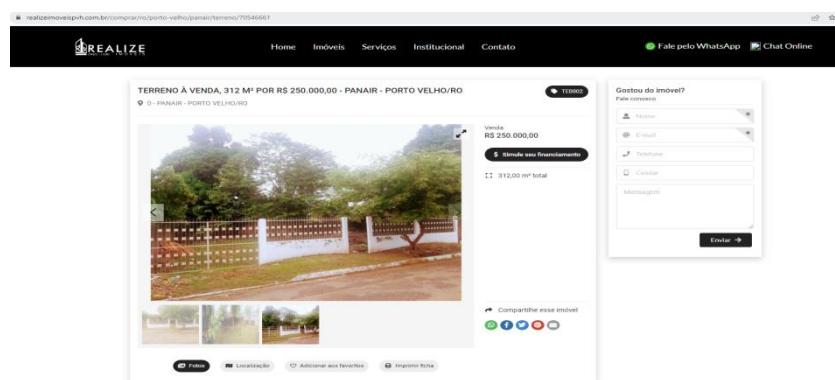
Instalações Elétricas: Necessário realizar revisões, devido ao alto índice de infiltrações, com possibilidade de corrosão da fiação elétrica e curto circuito.

Ver Relatório Fotográfico.

13. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

13.1 Dados da Amostra

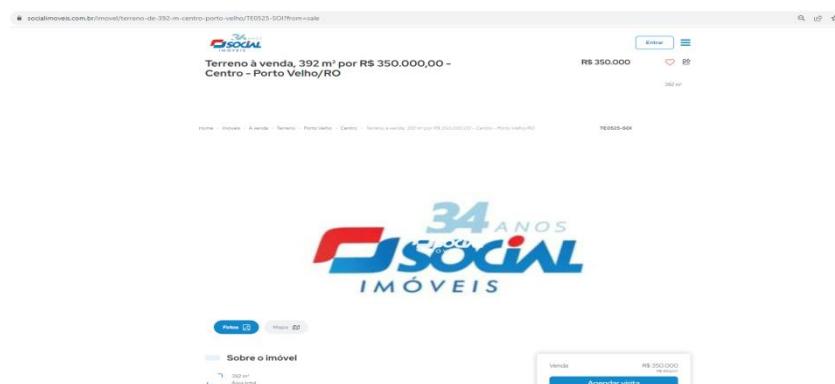
Amostra 01



9

Dado	Cód.	Proprietário/Informante		Contato/Nome			Telefone	
01	TE0002	Realize Imóveis		https://realizeimoveispvh.com.br			(69) 2141-7603	
Endereço			Bairro		Cidade		UF	
			Panair		Porto Velho		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m ²)	Idade Ap.	Vida Útil	
Bom	Boa	-	xxx	xxx	312,00	xxx	60 anos	
Salão: xx	Salas: xx	Banheiro: xx	Á. Serviço: xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacionamento: xxx		
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada
250.000,00	801,28	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

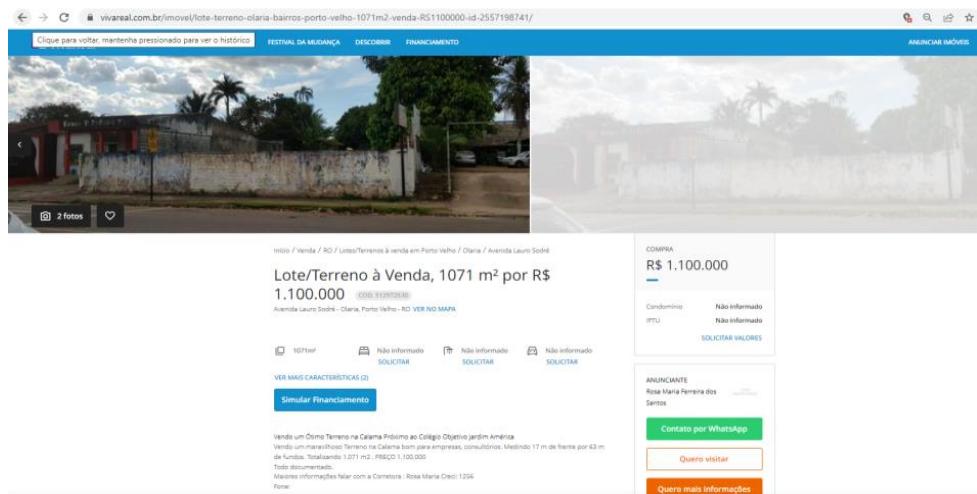
Amostra 02



Dado	Cód.	Proprietário/Informante		Contato/Nome			Telefone	
02	TE0525-SOI	Social Imóveis		https://www.socialimoveis.com.br			(69) 2181-4400	
Endereço			Bairro		Cidade		UF	
			Centro		Porto Velho		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m ²)	Idade Ap.	Vida Útil	
Bom	Boa	-	xxx	xxx	392,00	xxx	60 anos	
Salão: xx	Salas: xx	Banheiro: xx	Á. Serviço: xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacionamento: xxx		
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga	F. Testada
350.000,00	892,86	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Amostra 03

10



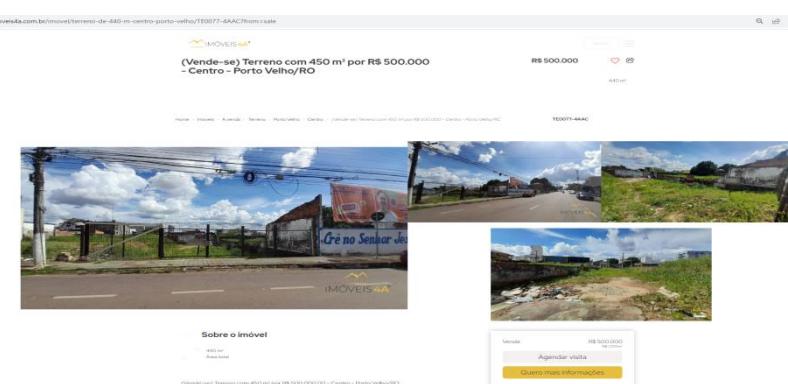
Lote/Terreno à Venda, 1.071 m² por R\$ 1.100.000
 Avenida Lauro Soárez - Olaria, Porto Velho - RO [VER NO MAPA](#)

COMpra
 R\$ 1.100.000

Condomínio
 IPTU
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 Rosa Maria Ferreira dos Santos
[Contato por WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)
[Quero mais informações](#)

Dado	Cód.	Proprietário/Informante	Contato/Nome			Telefone	
03	512972530	Rosa Maria Ferreira dos Santos - Creci: 1256	https://www.vivareal.com.br			(69) 99214-6340	
Endereço			Bairro		Cidade		UF
			Olaria		Porto Velho		RO
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m ²)	Idade Ap.	Vida Útil
Bom	Boa	-	xxx	xxx	1.071,00	xxx	60 anos
Salão: xx	Salas: xx	Banheiro: xx	Á. Serviço: xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacionamento: xxx	
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga
1.100.000,00	1.027,08	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Amostra 04


(Vende-se) Terreno com 450 m² por R\$ 500.000,00
 - Centro - Porto Velho/RO

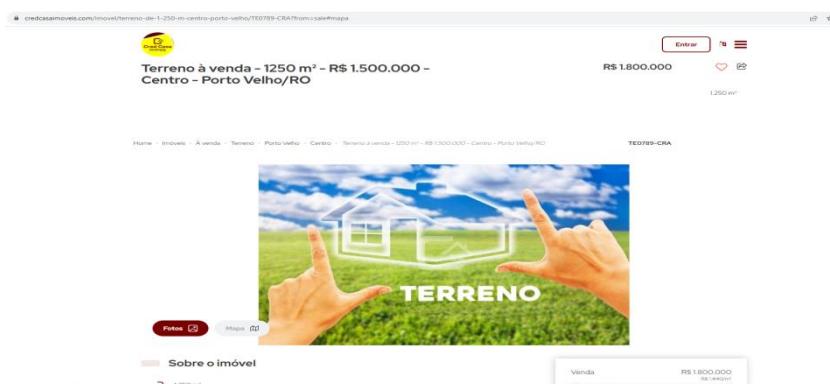
R\$ 500.000,00

Sobre o imóvel

Agendar visita
[Quero mais informações](#)

Dado	Cód.	Proprietário/Informante	Contato/Nome			Telefone	
04	TE0077-4AAC	Imóveis 4A	https://www.imoveis4a.com.br			(69) 3229-5555	
Endereço			Bairro		Cidade		UF
			Centro		Porto Velho		RO
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m ²)	Idade Ap.	Vida Útil
Bom	Boa	-	xxx	xxx	450,00	xxx	60 anos
Salão: xx	Salas: xx	Banheiro: xx	Á. Serviço: xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacionamento: xxx	
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.	F. Vaga
500.000,00	1.111,11	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Amostra 05



Terreno à venda - 1250 m² - R\$ 1.500.000 - Centro - Porto Velho/RO

RS 1.800.000

1250 m²

TERRENO

<https://www.credcasaimoveis.com/>

11

Dado	Cód.	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone	
05	TE0789-CRA	Cred-Casa Imóveis	https://www.credcasaimoveis.com/		(69) 3224-4183	
Endereço		Bairro		Cidade		UF
		Centro		Porto Velho		RO
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m ²)	Idade Ap.
Bom	Boa	-	xxx	xxx	1250,00	xxx
Salão: xx	Salas: xx	Banheiro: xx	Á. Serviço: xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacionamento: xxx
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.
1.500.000,00	1.200,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
						F. Vaga F. Testada
						1,00

Amostra 06



(Vende-se) TERRENO com 1250m² por R\$ 1.575.000,00 - Centro - Porto Velho/RO

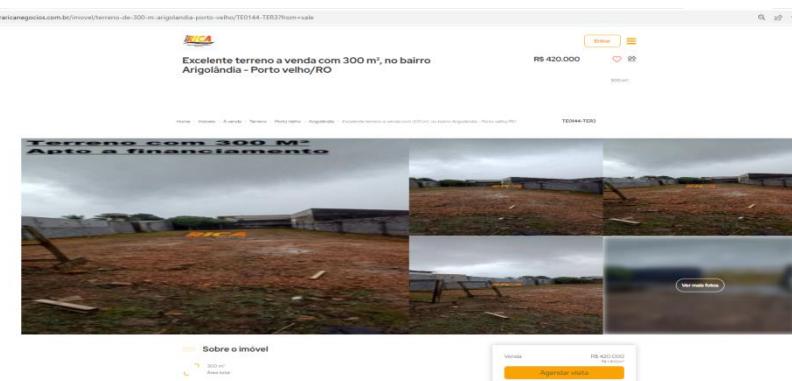
R\$ 1.575.000

TERRENO

<https://www.imoveis4a.com.br>

Dado	Cód.	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone	
06	TE0075-4AAC	Imóveis 4A	https://www.imoveis4a.com.br		(69) 3229-5555	
Endereço		Bairro		Cidade		UF
		Centro		Porto Velho		RO
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m ²)	Idade Ap.
Bom	Boa	-	xxx	xxx	1.250,00	xxx
Salão: xx	Salas: xx	Banheiro: xx	Á. Serviço: xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacionamento: xxx
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.
1.575.000,00	1.260,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
						F. Vaga F. Testada
						1,00

Amostra 07

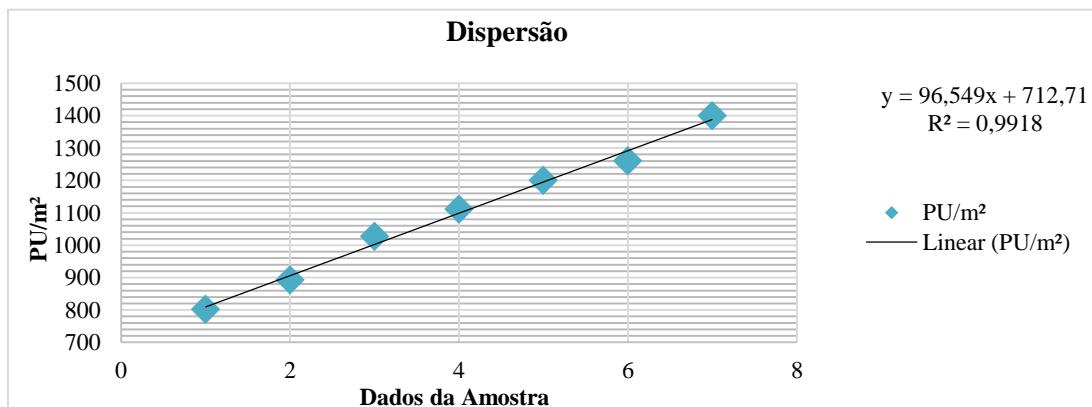


12

Dado	Cód.	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone	
07	TE0144-TER3	Terra Rica Negócios	https://www.terrariancanegocios.com.br		(69) 99983-3044	
Endereço		Bairro	Cidade			UF
		Arigolândia	Porto Velho			RO
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil	Área Constr.	Terreno (m ²)	Idade Ap.
Bom	Boa	-	xxx	xxx	300,00	xxx
Salão: xx	Salas: xx	Banheiro: xx	Á. Serviço: xx	Despensa: xx	Cozinha: xx	Estacionamento: xx
V. Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m ²)	F. Ofert.	F. Topog.	F. Pedol.	F. Conserv.	F. Local.
420.000,00	1.400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
						F. Testada

Imóveis	R\$	m ²	Valor do Imóvel / Área	Média/PU
Nº Amostras	Valor Imóvel	Área	PU/m²	Validação
1	R\$ 250.000,00	312,00	801,28	1,37
2	R\$ 350.000,00	392,00	892,86	1,23
3	R\$ 1.100.000,00	1.071,00	1.027,08	1,07
4	R\$ 500.000,00	450,00	1.111,11	0,99
5	R\$ 1.500.000,00	1.250,00	1.200,00	0,92
6	R\$ 1.575.000,00	1.250,00	1.260,00	0,87
7	R\$ 420.000,00	300,00	1.400,00	0,78

$$\text{Média/PU} = 1.098,9040$$



14. GRAU DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

14.1 Grau de Fundamentação

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 07 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

G.F	Status	Validação
I	VERDADEIRO	0,40 a 2,50
II	VERDADEIRO	0,50 a 2,00
III	FALSO	0,80 a 1,25

14.2 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**.

Grau de Precisão (%)		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		
I	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 50\%$
II	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 40\%$
III	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 30\%$

t80-4 [tabelado] 1,44	Desvio Padrão 209,43	Raiz (7) 2,645751311	FATOR 113,988	Grau de Precisão (%)
Mínimo 984,9161	Média 1.098,9040	Máximo 1.212,8919	Amplitude 227.9758	20,75%

15. DESENVOLVIMENTOS 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 ($F_t = 1,00$), terreno de meio de quadra com uma só frente, pelo Código Tributário.

Para a edificação da **Escola Prédio Antigo** será utilizado o Método Evolutivo (Método de Reprodução) usando o CUB – SINDUSCON/RO DE NOVEMBRO/2023 – PADRÃO EDIFÍCIO COMERCIAL, COM LOJAS E SALAS (**Padrão Normal CSL-8 – 1.929,94**) PARA A EDIFICAÇÃO, com a inclusão de BDI. Considerando a idade média aparente de **50 anos**, correspondente a **83,33% da vida útil** (Reparo importantes) 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 constante neste laudo.

14

Tabela de Ross-Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO					
A	Novo	E	Reparos simples					
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes					
C	Regular	G	Reparos importantes					
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor					
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
...
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,40
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00

Estado de conservação IBAPE SP/2019

Ref.	Estado da Edificação	Características
G	Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

$$\text{Depreciação} = 1 - (89,20/100) = 0,108$$

Para a edificação da **Escola Prédio Novo** será utilizado o Método Evolutivo (Método de Reprodução) usando o CUB – SINDUSCON/RO DE NOVEMBRO/2023 – PADRÃO EDIFÍCIO COMERCIAL, COM LOJAS E SALAS (**Padrão Normal CSL-8 – 1.929,94**) PARA A EDIFICAÇÃO, com a inclusão de BDI. Considerando a idade média aparente de **15 anos**, correspondente a **25,00% da vida útil** (Reparo importantes) 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 constante neste laudo.

Tabela de Ross-Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO					
A	Novo	E	Reparos simples					
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes					
C	Regular	G	Reparos importantes					
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor					
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
...
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60

Estado de conservação IBAPE SP/2019

Ref.	Estado da Edificação	Características
G	Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

$$\text{Depreciação} = 1 - (60,40/100) = 0,396$$

Para a edificação das **Quadras** será utilizado o Método Evolutivo (Método de Reprodução) usando o CUB – SINDUSCON/RO DE NOVEMBRO/2023 – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (**Padrão Normal GI – 1.071,22**) PARA A EDIFICAÇÃO, com a inclusão de BDI. Considerando a idade média aparente de **33 anos**, correspondente a **55,00% da vida útil** (Reparo importantes) 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 constante neste laudo.

Tabela de Ross-Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO					
A	Novo	E	Reparos simples					
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes					
C	Regular	G	Reparos importantes					
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor					
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
...
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60

Estado de conservação IBAPE SP/2019

Ref.	Estado da Edificação	Características
G	Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

$$\text{Depreciação} = 1 - (73,30/100) = 0,267$$

16. 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:

$$6.357,69 \times 1.098,9040 \times 1,00 \times 0,90$$

Valor Total Terreno

R\$ 6.287.841,87

(Seis milhões duzentos e oitenta e sete mil oitocentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos).

17. VALOR DA EDIFICAÇÃO - ESCOLA PRÉDIO ANTIGO (Ve)

Fórmula Edificação:

A[m²] x CUB[\$] x 1,45[BDI] x Depreciação x Fator de Correção

Cálculo Edificação:

1.706,52 x 1.929,94 x 1,45 x 0,108 x 1,10

Valor Total Edificação

R\$ 567.335,07

(Quinhentos e sessenta e sete mil trezentos e trinta e cinco reais e sete centavos).

18. VALOR DA EDIFICAÇÃO- ESCOLA PRÉDIO NOVO (Ve)

Fórmula Edificação:

A[m²] x CUB[\$] x 1,45[BDI] x Depreciação x Fator de Correção

Cálculo Edificação:

704,90 x 1.929,94 x 1,45 x 0,396 x 1,10

Valor Total Edificação

R\$ 859.265,14

(Oitocentos e cinquenta e nove mil duzentos e sessenta e cinco reais e quatorze centavos).

19. VALOR DA EDIFICAÇÃO- QUADRAS (Ve)

Fórmula Edificação:

A[m²] x CUB[\$] x 1,45[BDI] x Depreciação x Fator de Correção

Cálculo Edificação:

1101,26 x 1.071,22 x 1,45 x 0,267 x 1,10

Valor Total Edificação

R\$ 502.389,42

(Quinhentos e dois mil trezentos e oitenta e nove reais e quarenta e dois centavos).

20. VALOR TOTAL

Imóvel Avaliando:

Vt (Valor Terreno) + Ve Escola Prédio Antigo (Valor Edificação) + Ve Escola Prédio Novo (Valor Edificação) + Ve Quadras (Valor Edificação)

Imóvel Avaliando:

R\$ 6.287.841,87 + R\$ 567.335,07 + 859.265,14 + 502.389,42

Valor Total do Imóvel

R\$ 8.216.831,51

(Oito milhões duzentos e dezesseis mil oitocentos e trinta e um reais e trinta e cinquenta e um centavos).

21. FAIXA DE ARBITRAMENTO

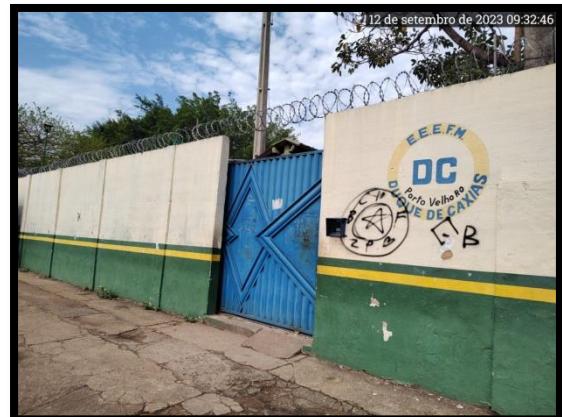
Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento,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

FAIXA DE ARBITRAMENTO		
Valor Mínimo:	Valor Médio x 0,85	R\$ 6.984.306,78
Valor Médio:	Valor Médio x 1,00	R\$ 8.216.831,51
Valor Máximo:	Valor Médio x 1,15	R\$ 9.449.356,23

22. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

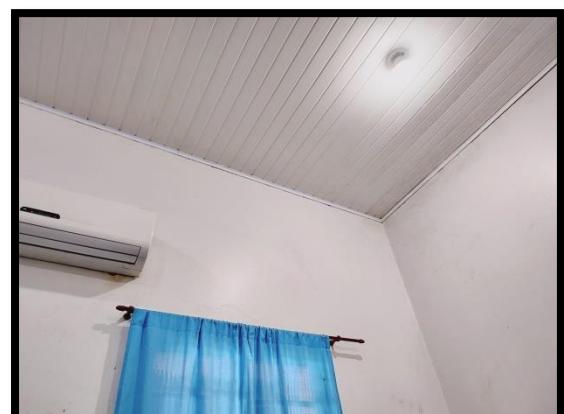
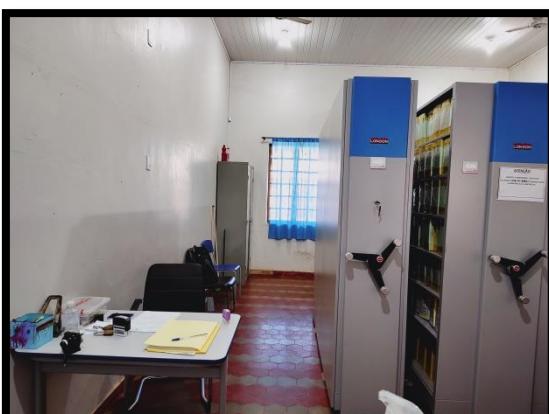
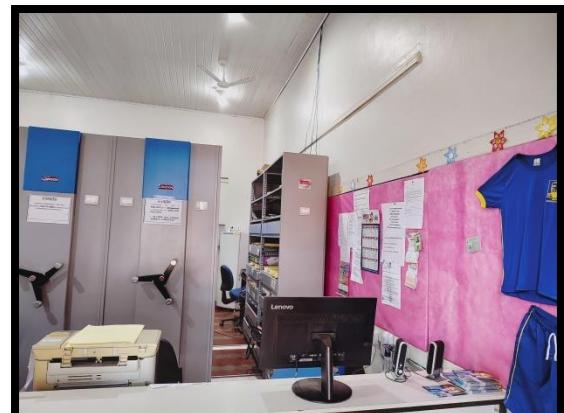
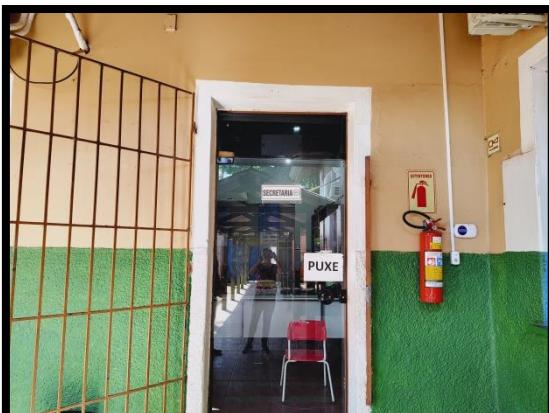
FACHADAS

19



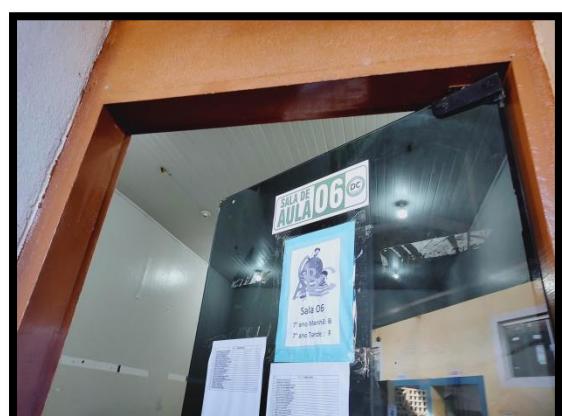
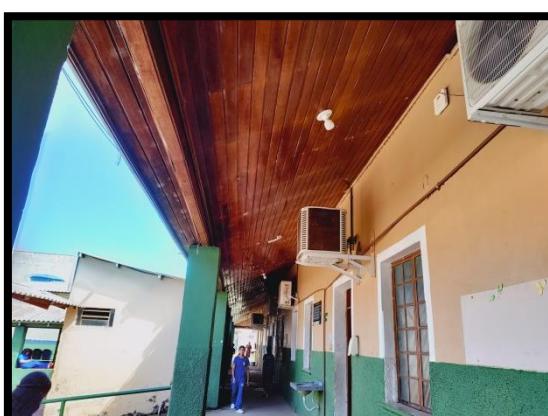
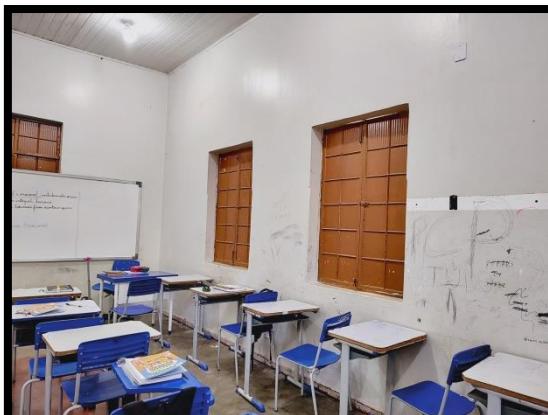
ESCOLA PRÉDIO ANTIGO

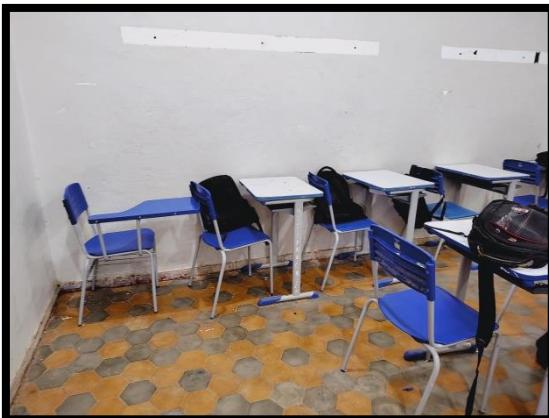






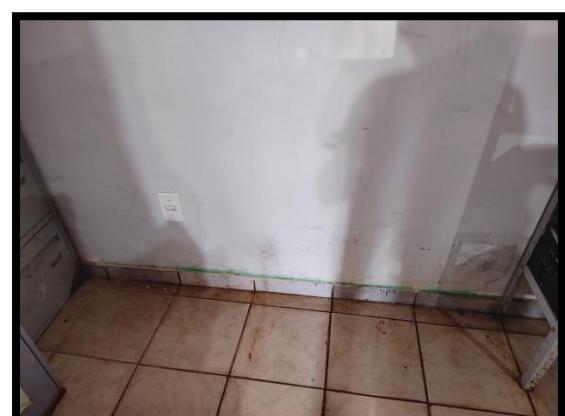
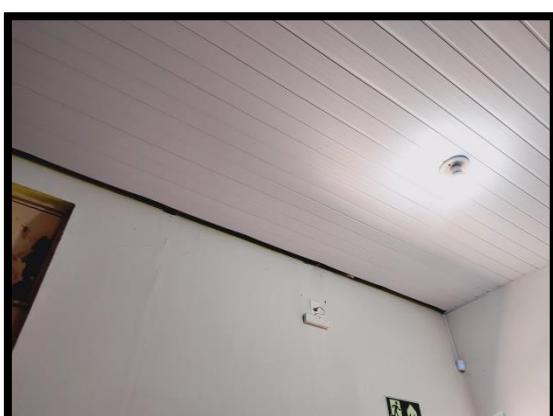
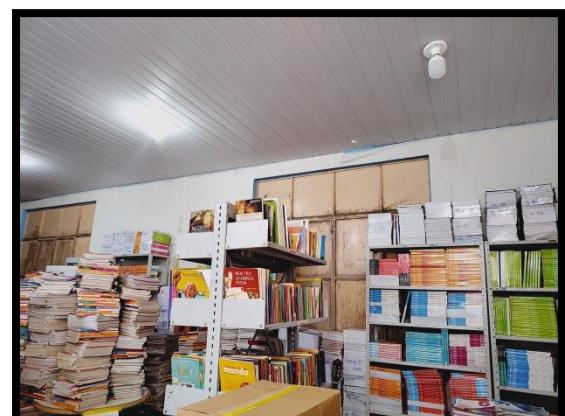
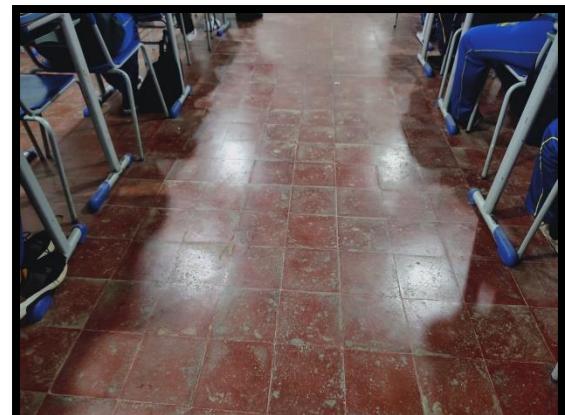
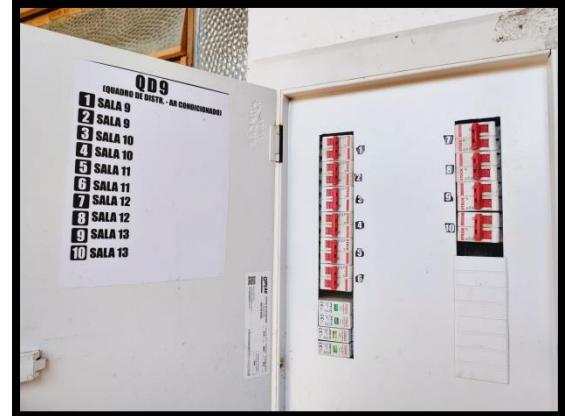
21

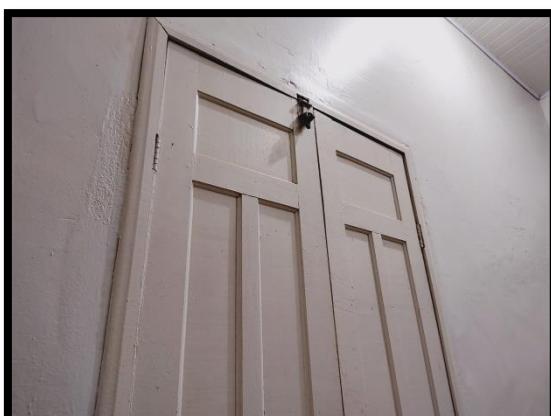
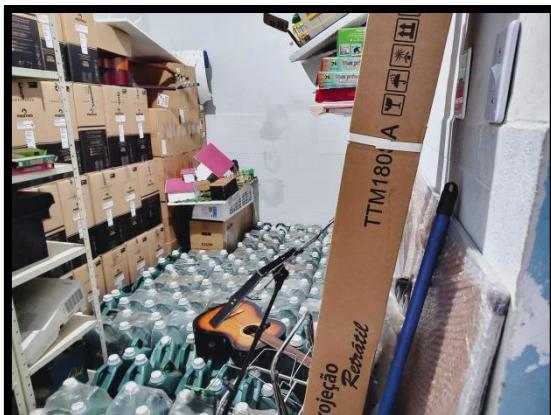
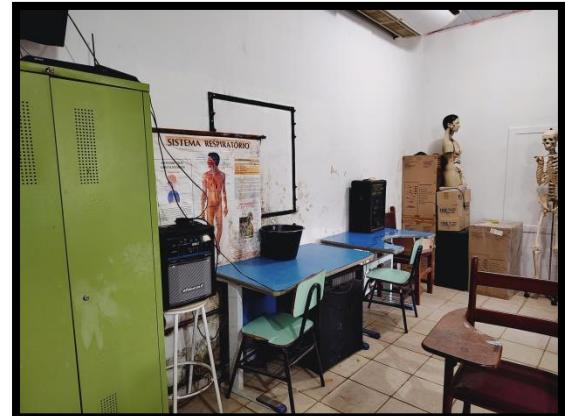






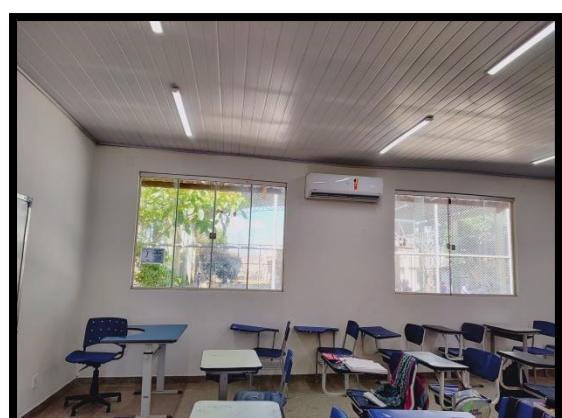
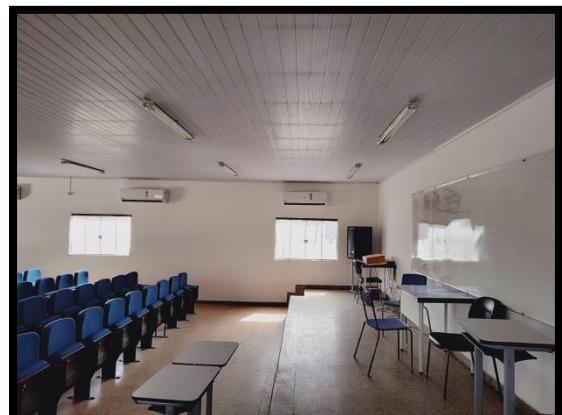
23

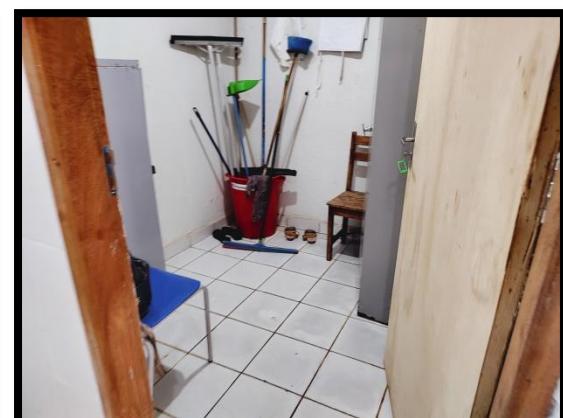
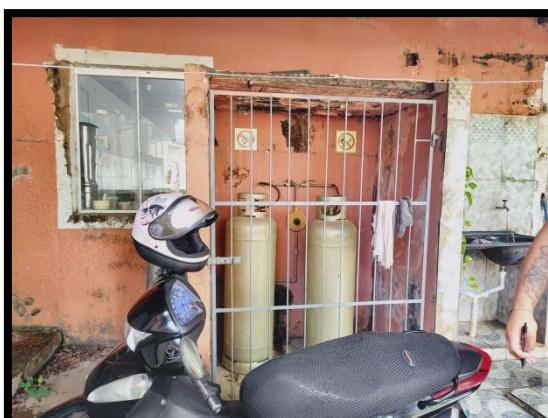




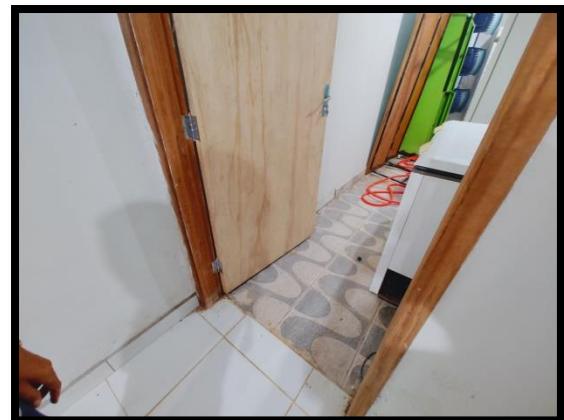
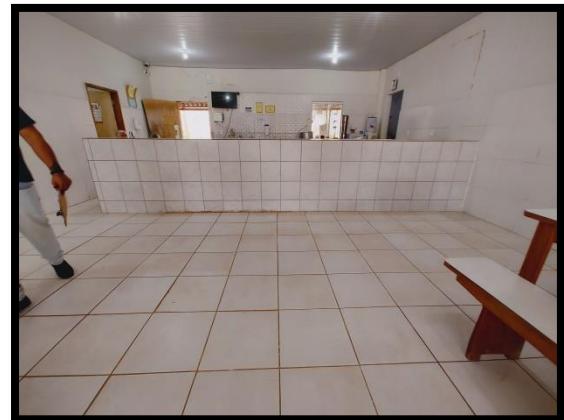
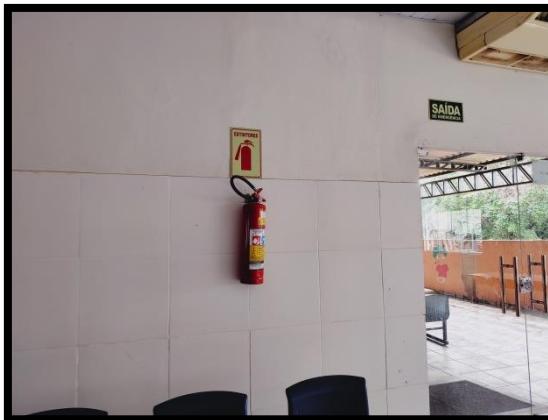
ESCOLA PRÉDIO NOVO

25





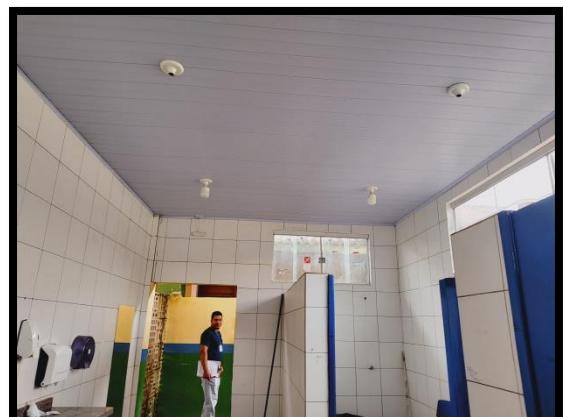
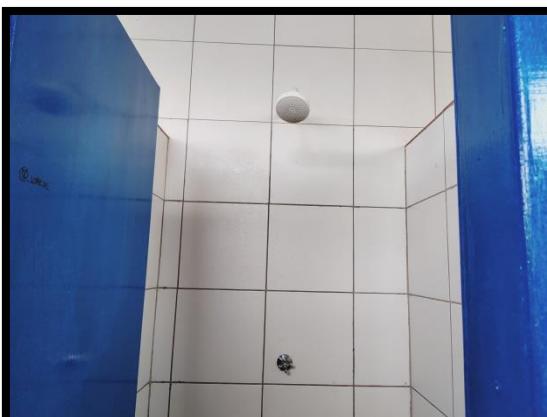
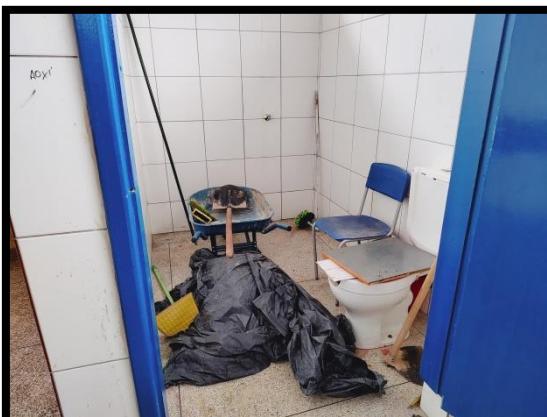
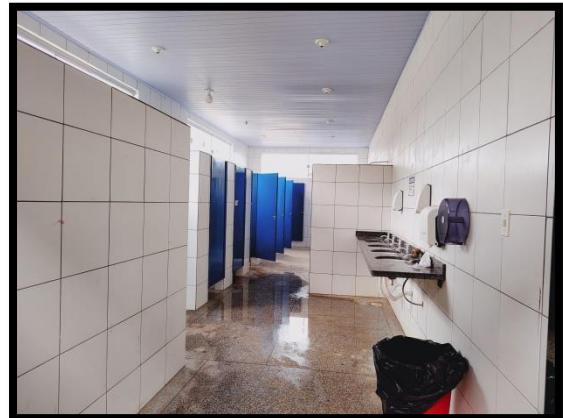
27





BANHEIROS E VESTIÁRIOS

28

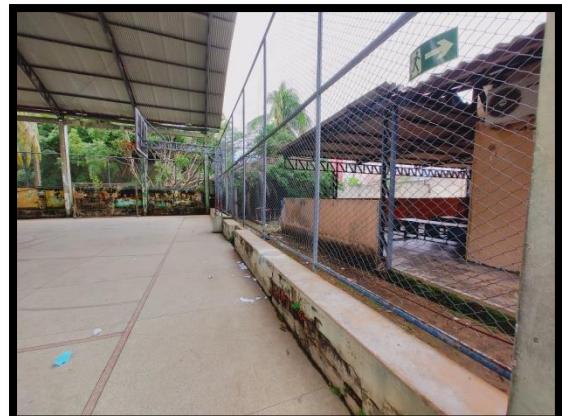


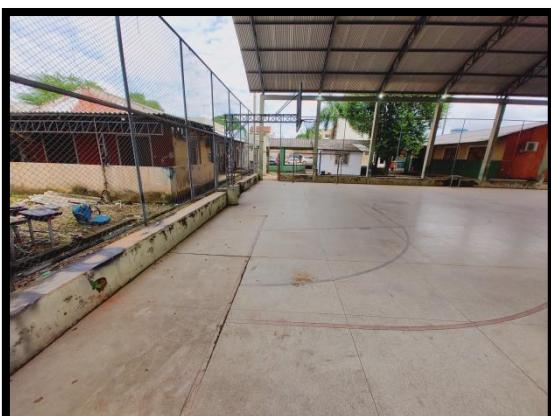


29



QUADRAS

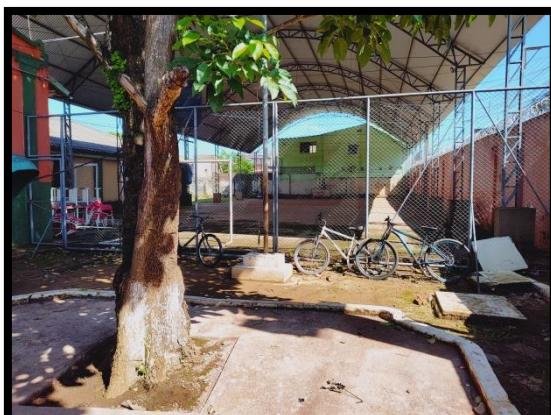


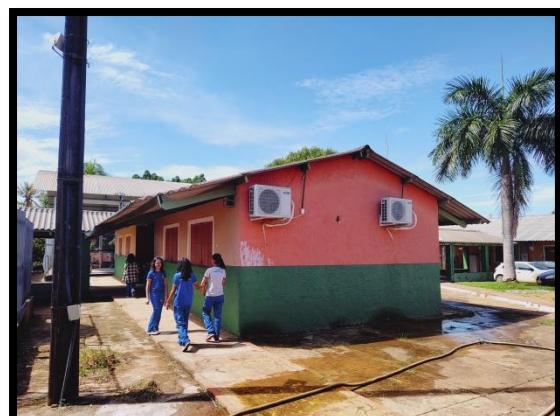
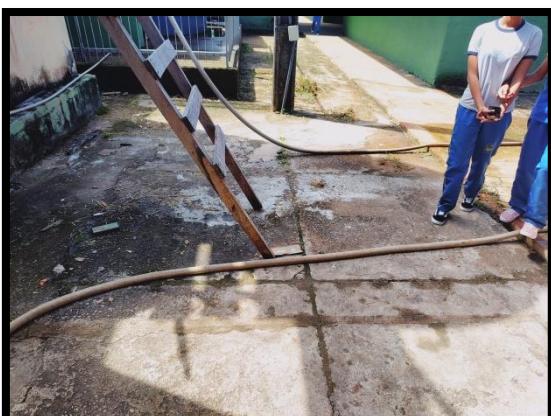




ÁREA EXTERNA

31





33



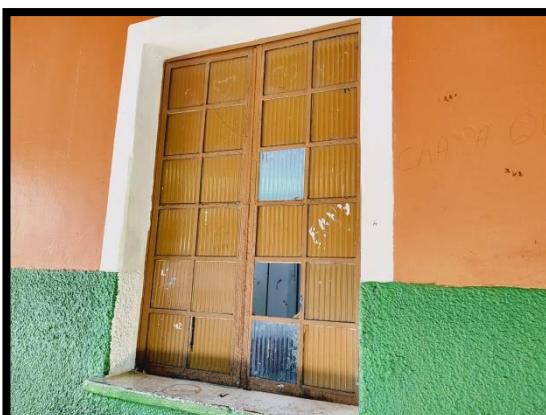
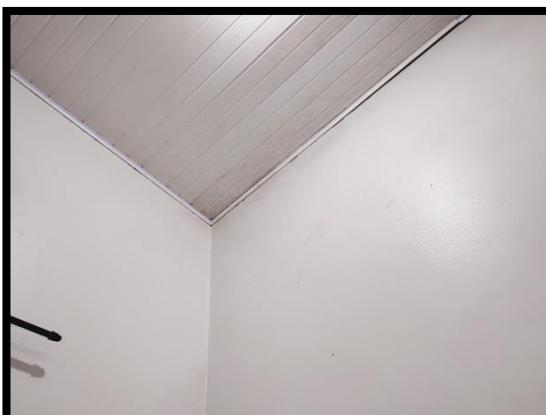
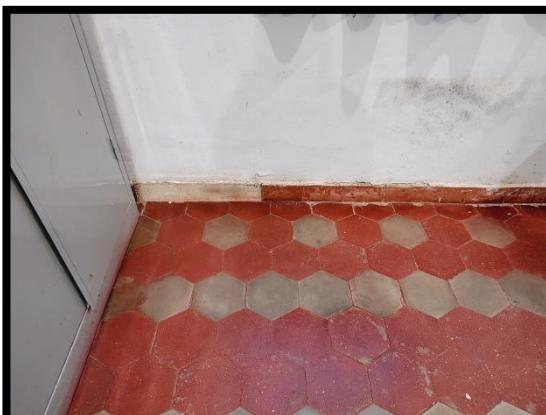
PLACAS SOLARES





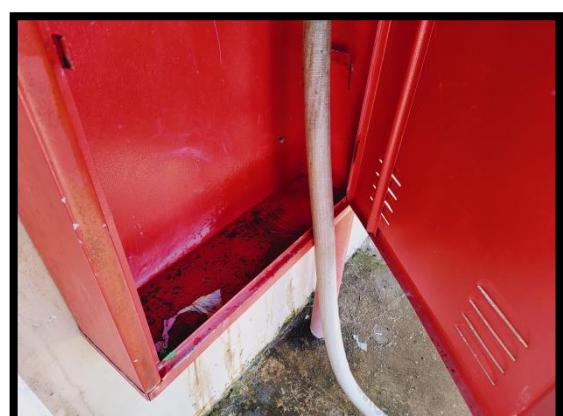
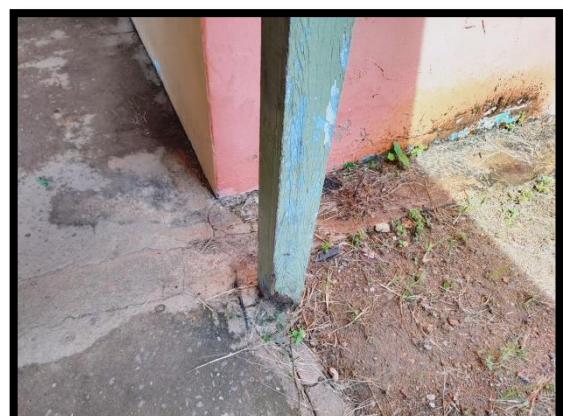
PATOLOGIAS

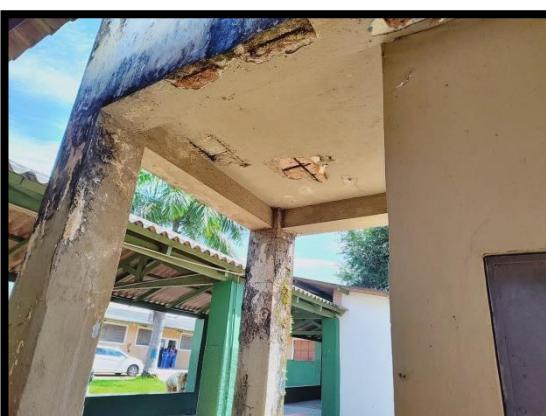
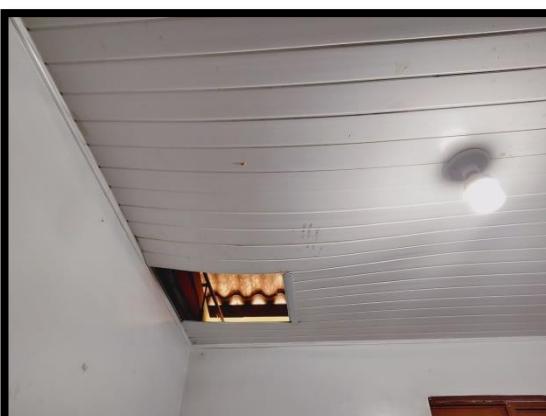
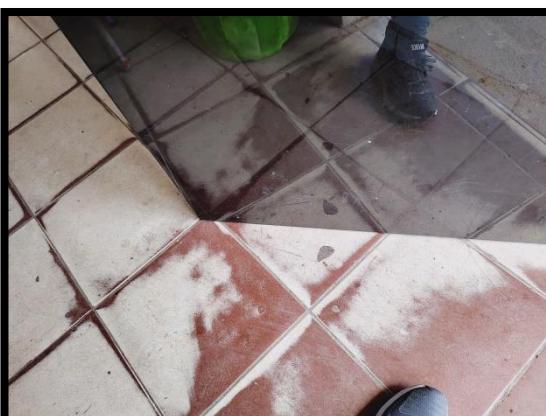
34

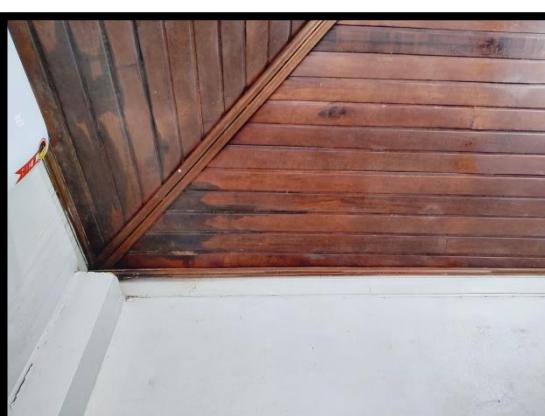
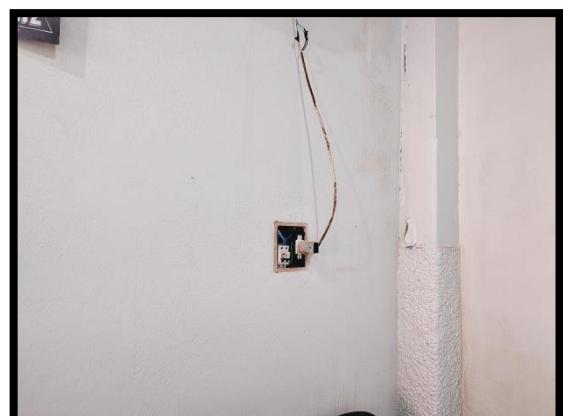
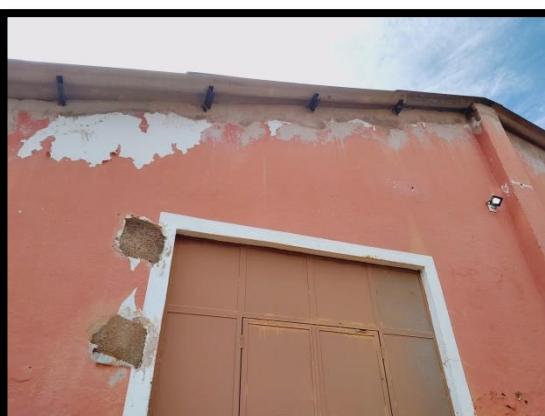
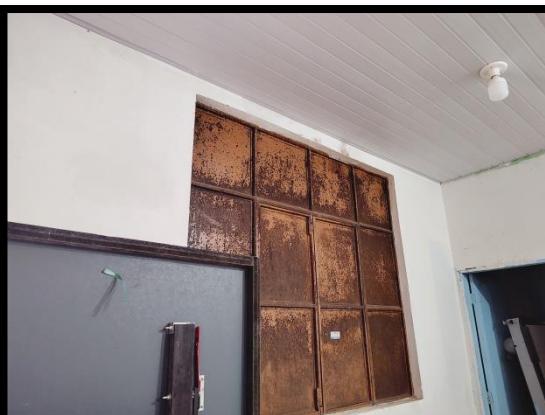


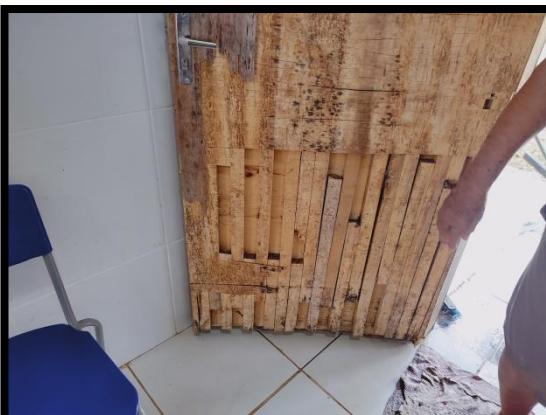


35



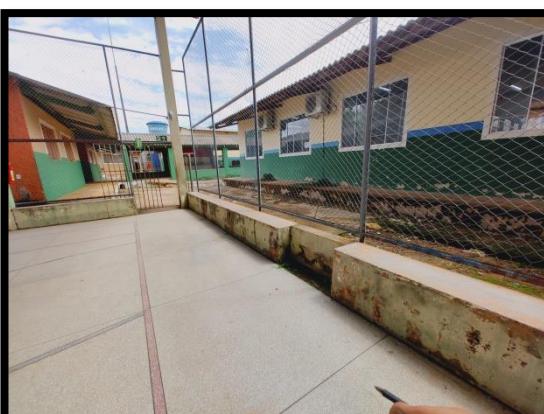
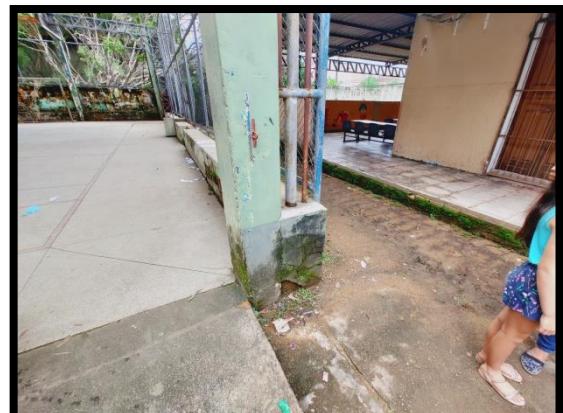
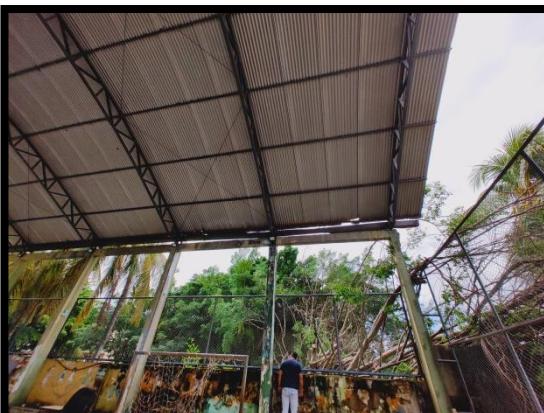








39



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.

23. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Adotando critérios da Norma Brasileira citada neste Laudo de Avaliação para encontrar o valor do imóvel citado na **Avenida Farquar, nº 1969, Bairro Arigolândia no município 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 em 40 (quarenta) páginas.

40

Porto Velho-RO, 19 de dezembro de 2023.

Tairine Pessoa Nocetti

Matrícula: 300193633
Arquiteta e Urbanista
CAU A124778-6 RO
NUENG/SEPAT

De acordo:

Laura Betânia dos Santos Cavalcante

Coordenadora de Patrimônio Imobiliário- COOPI/SEPAT
Arquiteta e Urbanista
Matrícula: 300150150
CAU: 157625-9