

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

GINÁSIO CLÁUDIO COUTINHO

PORTO VELHO/RO

Grau de fundamentação II - Grau de Precisão III

SOLICITANTE: SEPAT/RO

INTERESSADO: GOVERNO DO ESTADO

OBJETIVO: AVALIAR IMÓVEL

1

FACHADA DO IMÓVEL 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, 23 de Novembro de 2020.

RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

Processo: Nº: 0032.120224/2020-11

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

R\$13.952.343,16

(Treze milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, trezentos e quarenta e três reais e dezesseis centavos)

2. INTRODUÇÃO

Em atendimento à solicitação da Superintendência de Patrimônio e Regularização Fundiária SEPAT, que delegou o Engenheiro Civil Caíque Santana Brito para vistoria e procedência de Laudo de Avaliação.

3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: **Av. Pinheiro Machado, S/N - Bairro Olaria**

Município: **Porto Velho/RO**

4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

N.º da Matrícula: **Não consta – Cessão de uso gratuito do estado para o município**

Setor: **01 – Quadra: 40 - Lote: 663**

5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área: **10.866,10 m²** - Situação na Quadra: **Esquina** - Formato do Terreno: **Retangular**

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

6. BENFEITORIAS EXISTENTES

Área: **4.419,27m²**- Padrão Construtivo: **Regular** – Estado de Conservação: **Entre novo e regular**

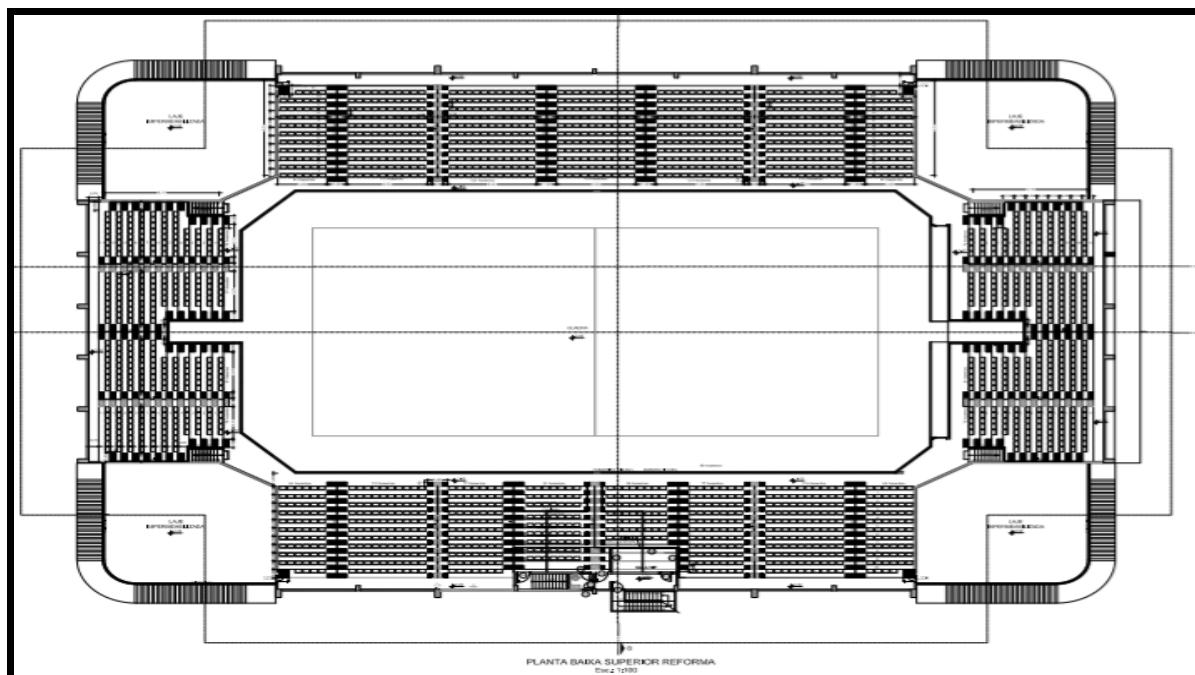
Idade Aparente: **4 anos** – Vocação de Uso: **Esportivo** - Ocupante: **Sejucel**

7. LIMITES E CONFROTAÇÕES

Localização (Google Earth)



Planta Baixa



Limites e Confrontações

Norte: com a Rua Marcos Aurelio Gusman;
Sul: com a Av. Pinheiro Machado;
Oeste: com a Av. Farquar;
Leste: com o Lote 344.

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel em questão está inserido na zona urbana do município. A região onde está situado o imóvel fica localizada na zona periferia do município de Porto Velho, mais próximo a residências, igrejas, mercados, lojas, farmácias, padarias, adequado para sua finalidade.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1- Terreno

Terreno situado em uma boa localização, tendo à frente para com a Avenida Raimundo Brasileiro, com área registrada de **10.866,10 m²**. O terreno é vedado por muro.

O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

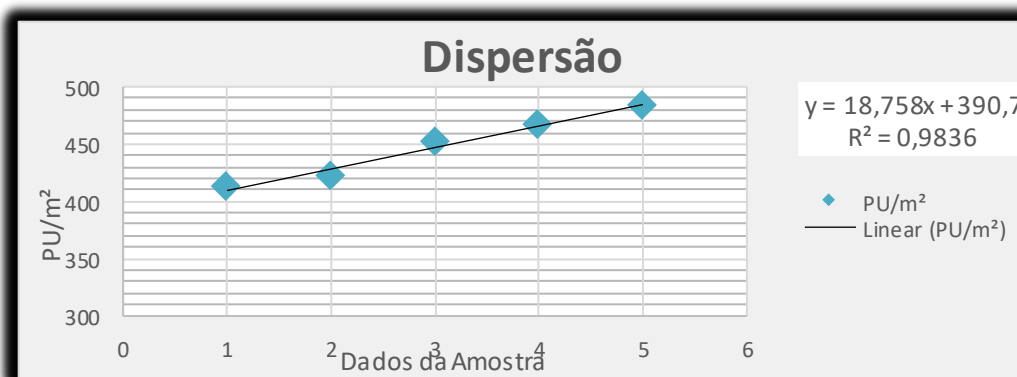
- Possui pavimentação asfáltica;
- Redes de água, esgoto, elétrica e telefônica;
- Fácil acessibilidade.

9.2- Edificação

Trata-se de um ginásio poliesportivo recém reformado e em bom estado de conservação. Seu piso é em madeira laminado polido. Sua estrutura é em concreto armado, coberto por estrutura metálica. Estrutura completa de vestiário para atletas, bem como alojamento para mais de 20 pessoas, disposta de beliches, climatizadores de ar e grande área de circulação. Os vestiários são revestidos de placas cerâmicas na cor branca, com armários e demais compostos. O ginásio possui salas administrativas, salas de arbitragem e depósitos, compostos de pintura em tinta Latex PVA, forro pvc e piso granilite. Em toda sua projeção, é composto por piso tátil de acessibilidade, corrimões em aço inox e rampas de acesso na inclinação exigida por norma.

10. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

Imóveis	R\$	m ²	Valor do Imóvel / Área	Média/PU
Nº Amostras	Valor Imóvel	Área	PU/m ²	Validação
1	R\$140.000,00	340,00	411,76	1,09
2	R\$380.000,00	900,00	422,22	0,07
3	R\$110.000,00	243,96	450,89	0,00
4	R\$140.000,00	300,00	466,67	1,02
5	R\$145.000,00	300,00	483,33	0,06



11. GRAU DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

11.1 Grau de Fundamentação

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 05 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

11.2 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%

12. 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 ($F_t=1,10$), Terreno com mais uma de frente ou de esquina pelo Código Tributário.

E, Método Evolutivo (Método de Reprodução) usando o CUB – SINDUCON/RO DE OUTUBRO - COMERCIAL – SALAS E LOJAS (Padrão Normal CSL 8 - 1.491,88) PARA A EDIFICAÇÃO, com a inclusão de BDI. Considerando a idade média aparente de 04 anos, correspondente a 08% da vida útil (Reparos Simples) 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.

13. VALOR DO TERRENO

Fórmula Terreno:

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

Cálculo Terreno:

10.886,10 x 446,9761 x 1,10 x 0,90

Valor Total Terreno

R\$ 4.808.318,17

(Quatro milhões, oitocentos e oito mil, trezentos e dezoito reais e dezessete centavos)

14. VALOR DA EDIFICAÇÃO

Fórmula Edificação:

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

Cálculo Edificação:

4.419,27 x 1491,88 x 1,45 x 0,9565

Valor Total Edificação

R\$ 9.144.025,00

(Nove milhões, cento e quarenta e quatro mil e vinte e cinco reais)

15. VALOR TOTAL

Imóvel Avaliando:

V.imóvel = V.terreno + V.edificação

Valor Total do Imóvel

R\$ 13.952.343,16

(Treze milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, trezentos e quarenta e três reais e dezesseis centavos)

16. 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 Arbítrio 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, 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		
Av. Pinheiro Machado, s/n - Olaria - Porto Velho/RO		
Valor Mínimo:	Valor Médio x 0,85	R\$ 11.859.491,69
Valor. Médio:	Valor Médio x 1,00	R\$ 13.952.343,16
Valor. Máximo:	Valor Médio x 1,15	R\$ 16.045.194,64

17. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

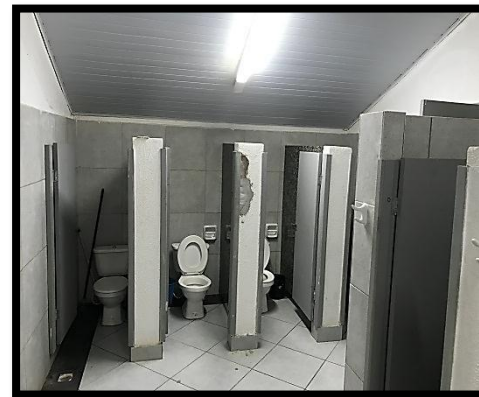
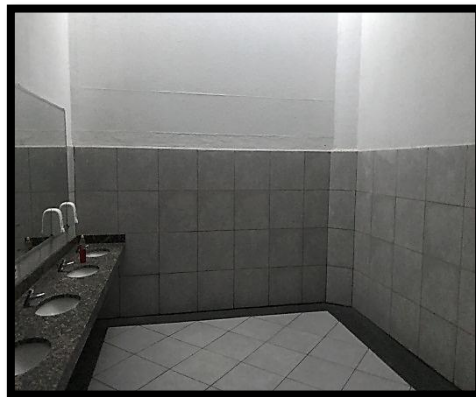
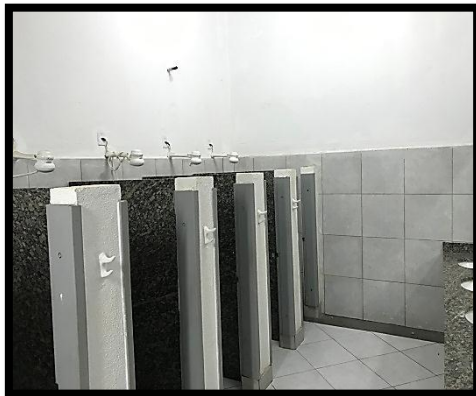
FACHADA PRINCIPAL E ACESSO



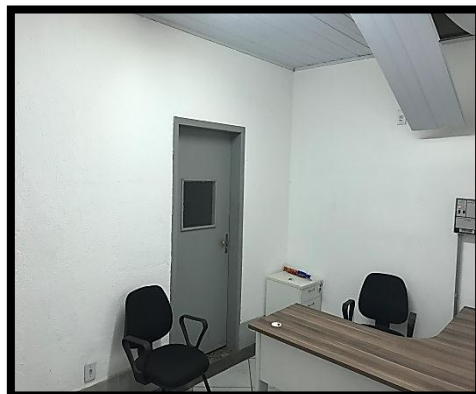
ALOJAMENTO



BANHEIRO



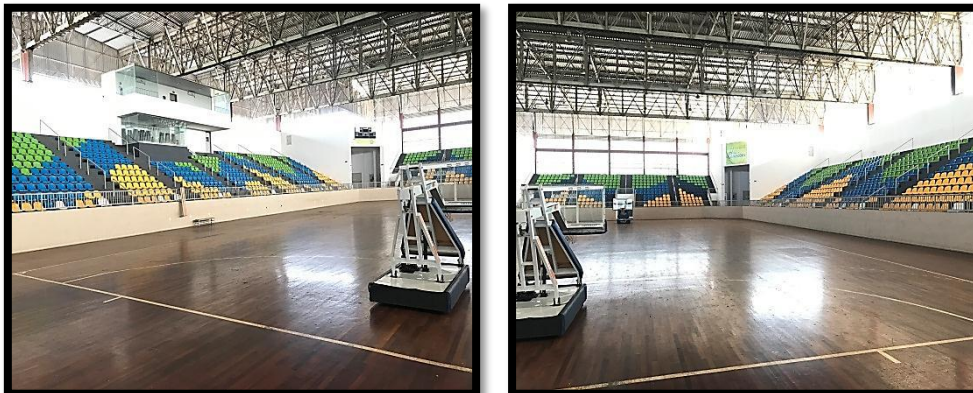
ADMINISTRATIVO



DÉPOSITO



GINÁSIO



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 do imóvel citado na **Avenida Pinheiro Machado, S/N, Bairro Olaria – 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 09 (nove) páginas.

Porto Velho-RO, 23 de Novembro de 2020.

Caíque Santana Brito

Matrícula: 300127503
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