

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**  
**FUNCER – CASA DE CULTURA IVAN MARROcos**  
**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**



**Caique 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, 18 de Fevereiro de 2021.**

## RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

Processo: Nº: 0013.345835/2020-07

### 1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

**R\$ 1.759.572,14**

**(Um milhão, setecentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e setenta e dois reais e quatorze centavos)**

### 2. INTRODUÇÃO

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

### 3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Av. Carlos Gomes, nº 563– Bairro Caiari

Município: Porto Velho/RO

### 4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

N.º da Matrícula: **1.060**- Proprietário: **Estado de Rondônia**

Setor: **03** – Quadra: **17** - Lote: **215**

### 5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área: **1.401,00 m<sup>2</sup>** - Situação na Quadra: **Esquina** - Formato do Terreno: **Retangular**

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

### 6. BENFEITORIAS EXISTENTES

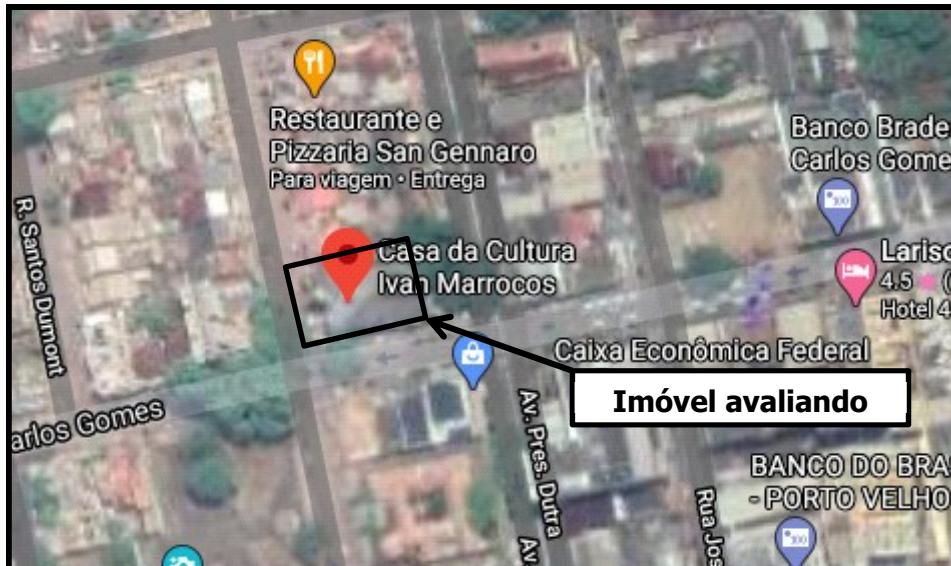
Área: **863,38 m<sup>2</sup>** - Padrão Construtivo: **Regular** – Estado de Conservação: **Reparos Simples**

Idade Aparente: **28 anos** – Vocation de Uso: **Institucional** - Ocupante: **FUNCER**

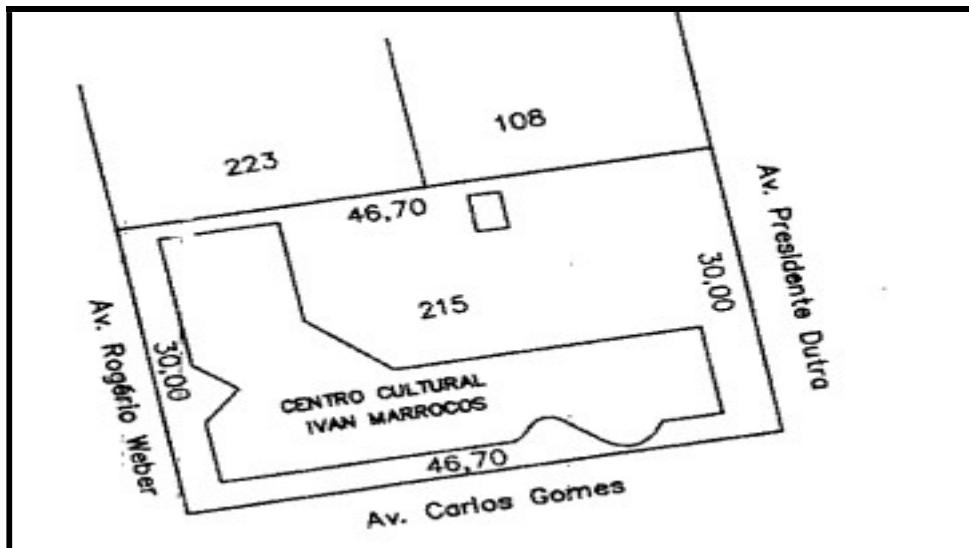


## 7. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

### LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH)



### LIMITES E CONFRONTAÇÕES



**Norte:** com os Lotes nº 108//223;

**Leste:** com a Av. Presidente Dutra;

**Sul:** com a Av. Carlos Gomes;

**Oeste:** com a Av. Rogério Weber;

## 8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel em questão está inserido na zona central do município. A região onde está situado o imóvel fica localizada próximo aos principais pontos turísticos da cidade, como eles: Praça das Três Caixas D'Água, Palácio Getúlio Vargas e Estrada de Ferro. Além de ser próximo aos principais órgãos públicos da cidade. Adequados para sua finalidade.

4

## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 9.1- Terreno

Terreno situado em uma boa localização, tendo à frente para Av. Carlos Gomes, com área registrada de **1.401,00 m<sup>2</sup>**. O terreno é vedado por muro.

O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

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

### 9.2- Benfeitorias

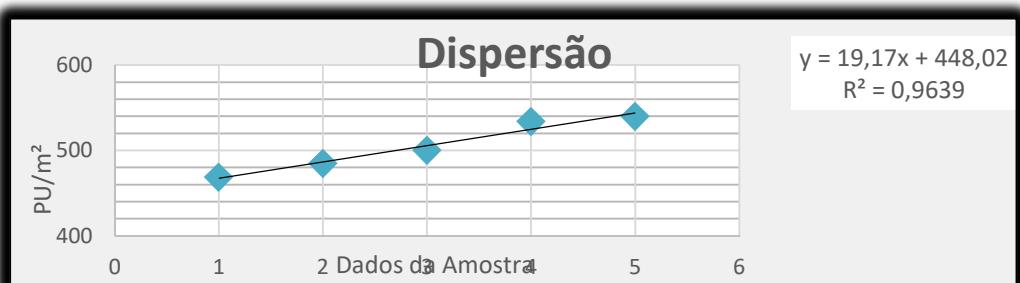
Trata-se de uma edificação construída com paredes em alvenaria de vedação em  $\frac{1}{2}$  vez, com dois pavimentos, sendo estruturado em concreto armado. O piso é em placas cerâmicas 30x30 na cor branca, a cobertura com telha de fibrocimento protegido por platibandas; Forro em PVC na maioria dos ambientes e outros em laje maciça; Portas e Janelas em vidro temperado, com esquadrias de alumínio e outras portas de madeira ou MDF; Banheiros e cozinha com revestimento cerâmico. **Área construída: 863,38 m<sup>2</sup>**.

## 10. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

### 1. Dados de Amostras

Imóveis	R\$	m <sup>2</sup>	Valor do Imóvel / Área	Média/PU
Nº Amostras	Valor Imóvel	Área	PU/m <sup>2</sup>	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



## 11. GRAU DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

### 11.1 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

### 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

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\$ 1.554,12 – CSL 08), 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 **28 anos**, correspondente a **46% da vida útil (Reparos simples)**, em relação a vida útil de 60 anos de uma edificação em alvenaria e concreto armado.

## 13. VALOR DO TERRENO

### Fórmula Terreno:

$$\text{Área do Terreno} \times \text{Média (PU)} \times Fq \times (\text{Fator Localização na Quadra}) \times Fo (\text{Fator Oferta})$$

### Cálculo Terreno:

$$1.401,00 \times 505,5288 \times 1,10 \times 0,90$$

### Valor Total Terreno

$$\text{R\$ } 701.163,36$$

**(Setecentos e um mil, cento e sessenta e três reais e trinta e seis centavos)**

#### 14. VALOR DA EDIFICAÇÃO

Fórmula Edificação:

$$A[m^2] \times CUB[\$] \times 1,45[BDI] \times Depreciação$$

Cálculo Edificação:

$$863,38 \times 1.554,12 \times 1,45 \times 0,544$$

Valor Total Edificação

$$R\$ 1.058.408,78$$

(Um milhão, cinquenta e oito mil, quatrocentos e oito reais e setenta e oito centavos)

#### 15. VALOR TOTAL EDIFICAÇÃO

Imóvel Avaliando:

$$V.\text{imóvel} = V.\text{terreno} + V.\text{edificação}$$

Valor Total do Imóvel

$$R\$ 1.759.572,14$$

(Um milhão e setecentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e setenta e dois reais e quatorze 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 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, 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. Carlos Gomes, 563 - Caiari - Porto Velho/RO

<b>Valor Mínimo:</b>	Valor Médio x 0,85	R\$ 1.495.636,32
<b>Valor. Médio:</b>	<b>Valor Médio x 1,00</b>	<b>R\$ 1.759.572,14</b>
<b>Valor. Máximo:</b>	Valor Médio x 1,15	R\$ 2.023.507,96

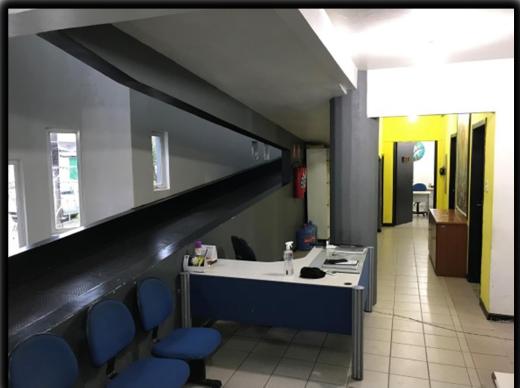
## 17. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

### FACHADA PRINCIPAL E ACESSO

7

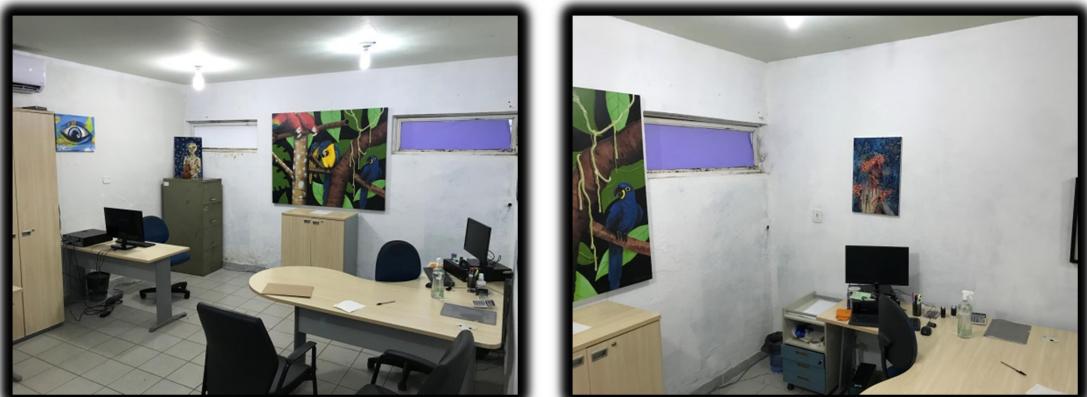


### ÁREA INTERNA



## SALAS ADMINISTRATIVAS

8



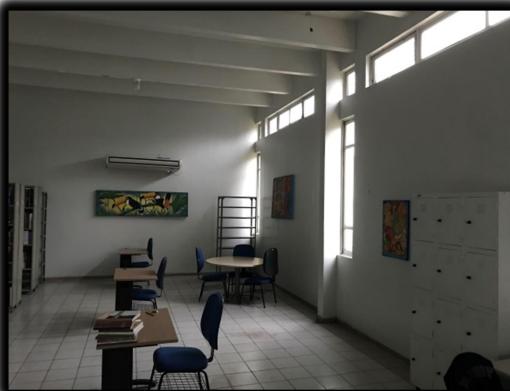
## BANHEIROS



## ANDAR SUPERIOR



9



### ÁREA EXTERNA



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

10

Adotando critérios da Norma Brasileira citada neste Laudo de Avaliação para encontrar o valor do imóvel citado na **Av. Carlos Gomes, 563 – Bairro Caiari – 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 11 (Onze) páginas.

Porto Velho-RO, 18 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  
ENG/SEPAT

**De acordo:**

**Constantino Erwen Gomes Souza**

Superintendente Estadual de Patrimônio  
e Regularização Fundiária - SEPAT  
Matrícula: 300155505