



RONDÔNIA
Governo do Estado

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

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

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



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

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

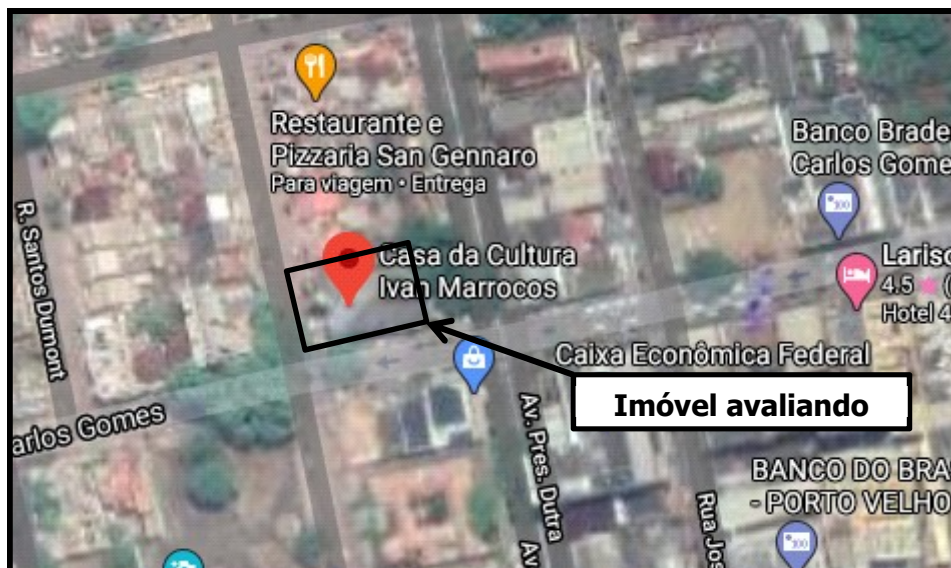
6. BENFEITORIAS EXISTENTES

Área: **863,38 m²** - Padrão Construtivo: **Regular** – Estado de Conservação: **Reparos Simples**

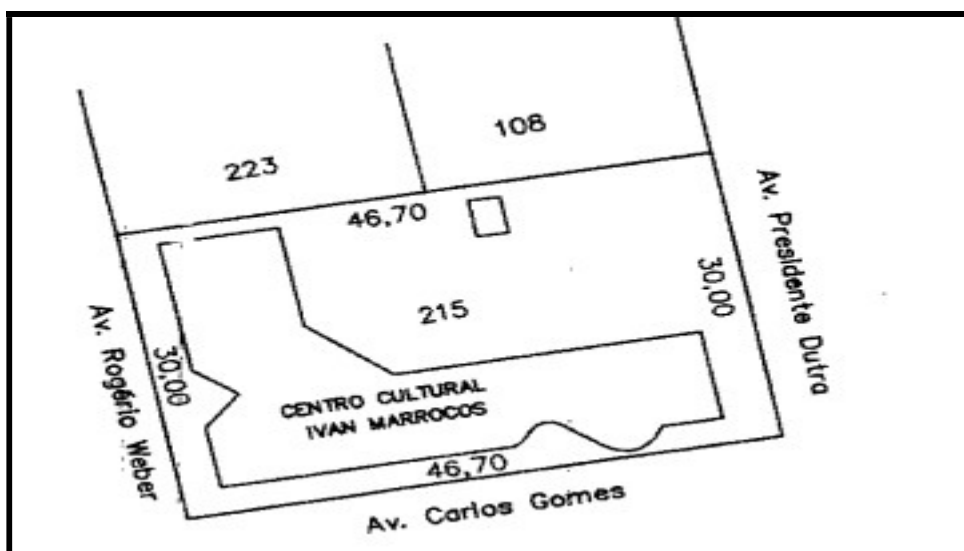
Idade Aparente: **28 anos** – Vocação de Uso: **Institucional** - Ocupante: **FUNCER**

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.

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 m²**. 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

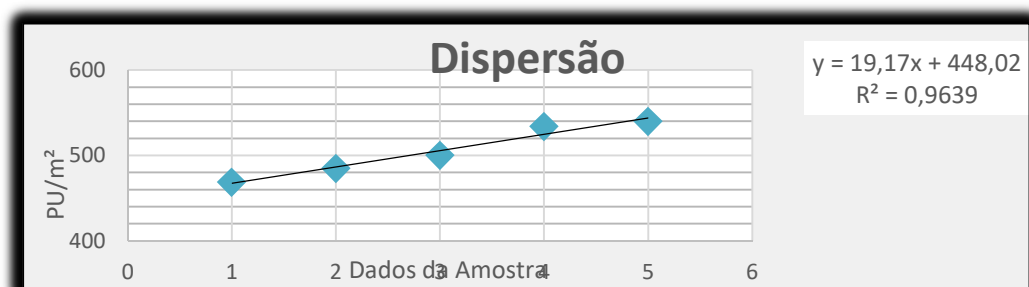
Trata-se de uma edificação construída com paredes em alvenaria de vedação em ½ vez, com dois pavimentos, sendo estruturado em concreto armado. O piso é em placas cerâmicas 30x30 na cor branca, a cobertura com telha de fibrocimento protegido por platibandas; Forro em PVC na maioria dos ambientes e outros 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 m².**

10. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

1. Dados de Amostras

Imóveis	R\$	m²	Valor do Imóvel / Área	Média/PU
Nº Amostras	Valor Imóvel	Área	PU/m²	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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

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:

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

Cálculo Terreno:

1.401,00 x 505,5288 x 1,10 x 0,90

Valor Total Terreno

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:**

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

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:**

$$V.imóvel = V.terreno + V.edificação$$

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

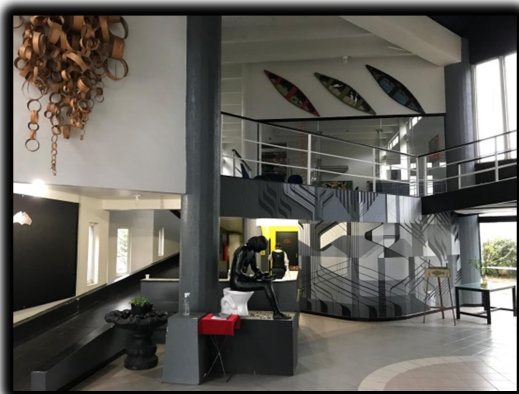
Valor Mínimo: Valor Médio x 0,85 R\$ 1.495.636,32**Valor. Médio:** Valor Médio x 1,00 **R\$ 1.759.572,14****Valor. Máximo:** Valor Médio x 1,15 R\$ 2.023.507,96

17. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

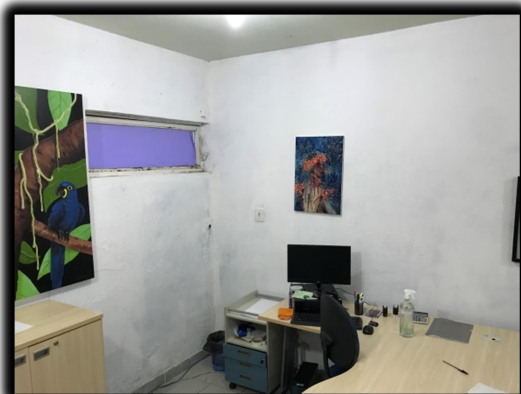
FACHADA PRINCIPAL E ACESSO



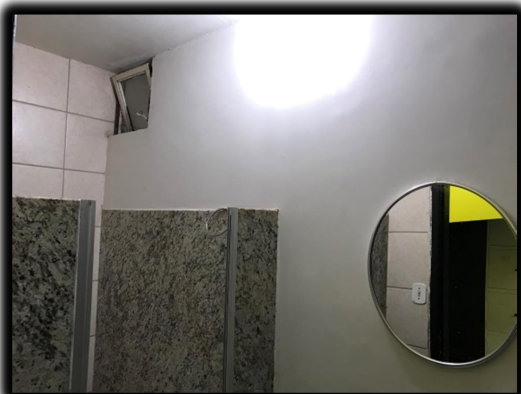
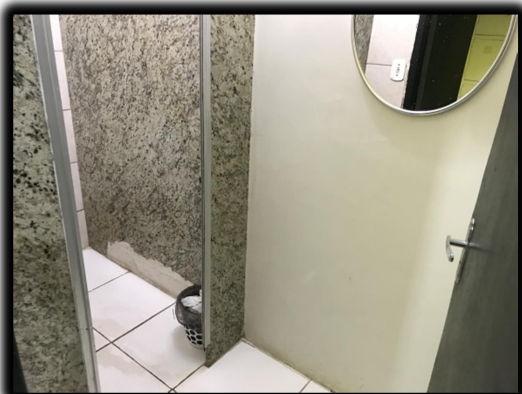
ÁREA INTERNA



SALAS ADMINISTRATIVAS

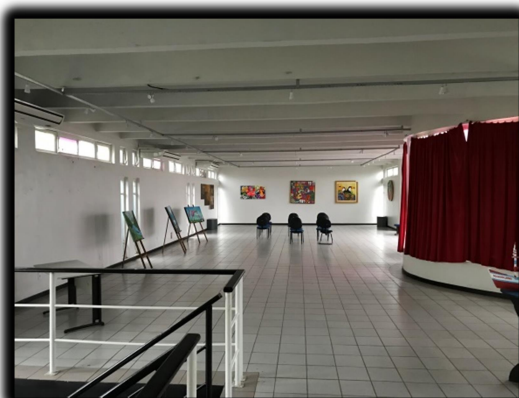


BANHEIROS



ANDAR SUPERIOR





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

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*