

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**FUNCER – TEATRO ESTADUAL PALÁCIO DAS ARTES
PORTO VELHO/RO**

Grau de fundamentação I - Grau de Precisão III

SOLICITANTE: FUNCER/RO

INTERESSADO: GOVERNO DO ESTADO

OBJETIVO: AVALIAR IMÓVEL

FACHADA DO IMÓVEL/TERRENO 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, 18 de Fevereiro de 2021.

RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

Processo: N°: 0013.345835/2020-07

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (R\$):

R\$ 21.635.892,68

(Vinte e um milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, oitocentos e noventa e dois reais e sessenta e oito centavos)

2. INTRODUÇÃO

Em atendimento à solicitação do Fundo Cultural do Estado de Rondônia – FUNCER, que delegou o Engenheiro Civil Caíque Santana Brito para proceder o Laudo Técnico de Avaliação.

3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: **Av. Presidente Dutra, 4183** – Bairro: **Olaria**

Município: **Porto Velho/RO**

4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

N. ° da Matrícula: **n° 19.418 e 19.419** – Proprietário: **União Federal (Cessão de Uso)**

Setor: **01** - Quadra: **117** - Lote: **301 e 423**

5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área: **16.586,55 m²** – Situação na Quadra: **Esquina** – Formato do Terreno: **Retangular**

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

6. BENFEITORIAS EXISTENTES

Área: **4.767,00 m²** - Padrão Construtivo: **Alto** – Estado de Conservação: **Bom**

Idade Aparente: **08** – Vocação de Uso: **Institucional** - Ocupante: **Funcer**

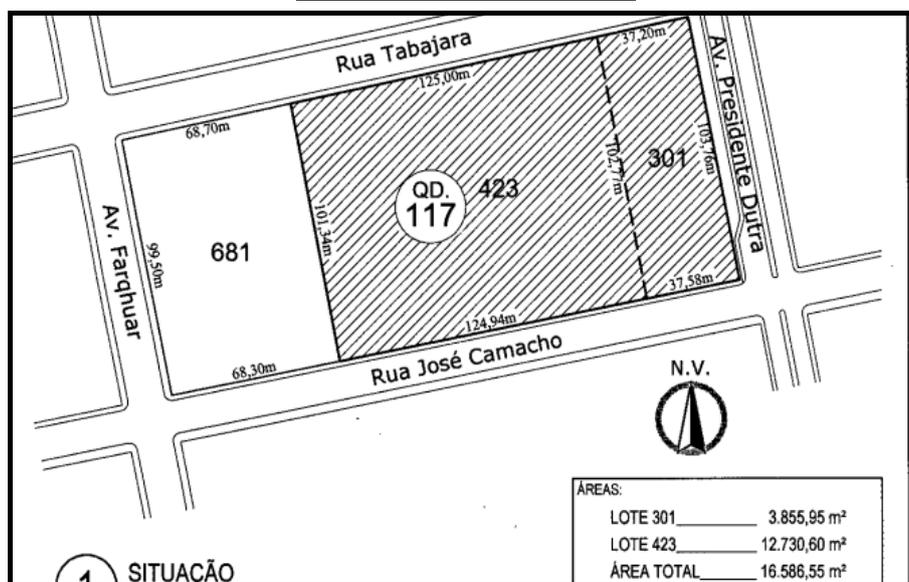
7. LIMITES E CONFROTAÇÕES

Localização (Google Earth)



Imóvel avaliando

Limites e Confrontações



Ao Norte: com a Rua Tabajara;
A Leste: com Lote n° 301;
A Oeste: com o Lote n° 681 (TJ);
Ao Sul: com a Rua José Camacho.

8. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde está situado o imóvel fica localizado no centro da cidade de Porto Velho, próximo as maiores referências culturais da cidade e das principais Instituições e Órgãos Públicos. A localização está devidamente adequada para a finalidade proposta.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1- Terreno

Terreno situado em uma boa localização, tendo à frente para com a Av. Presidente Dutra, com área registrada **16.586,55 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- Edificação

Trata-se de uma edificação em superestrutura de concreto armado, vedado por alvenaria estrutural, composto por método construtivo para Teatro. A área de cadeiras para público é de piso revestido por carpete, com palco em lâminas de madeira vinílicas envernizadas. A cobertura a princípio é em peças metálicas, vedadas por telhas termoacústicas para vedação sonora. Nos ambientes comuns (entrada, convivência e acesso) o forro é em gesso acartonado. O piso é em porcelanato marmorizado. Suas esquadrias em alumínio e vidros temperados 10mm. As portas em madeira, possuindo alavancas de evasão e emergência. As instalações elétricas são embutidas e a iluminação interna do prédio é feita por luminárias com lâmpadas fluorescentes e em led.

Área construída: 4.767,00 m².

10. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

10.1- Amostras

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

10.2- Gráfico de Dispersão



5

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO

11.1 Graus 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 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 usando o CUB – SINDUSCON/RO DE JANEIRO – Padrão Comercial de Salas e Lojas (Padrão Normal CSL – R\$ 2.097,16) para a edificação, com a inclusão de BDI.

Portanto, para laudo será adotada a depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke, considerando a idade média aparente de **08 anos**, correspondente a **14% da vida útil (entre novo e regular)**, em relação a vida útil de 60 anos de uma edificação em alvenaria e concreto armado.



13. CÁLCULO DO TERRENO

Fórmula Terreno:

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

Cálculo:

$16.586,55 \times 505,5288 \times 1,10 \times 0,9$

Valor Total Terreno (Vt)

R\$ 8.301.128,53

(Oito milhões, trezentos e um mil, cento e vinte e oito reais e cinquenta e três centavos).

14. CÁLCULO EDIFICAÇÃO

Fórmula Valor Edificação (Ve)

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

Cálculo (Ve):

$4.767 \times 2.097,16 \times 1,45 \times 0,9199$

Valor Total Edificação

R\$ 13.334.764,15

(Treze milhões, trezentos e trinta e quatro mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quinze centavos).

15. VALOR TOTAL

Imóvel Avaliando:

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

Valor Total do Imóvel

R\$ 21.635.892,68

(Vinte e um milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, oitocentos e noventa e dois reais e sessenta e oito centavos).

16. FAIXA DE ARBITAMENTO

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

FAIXA DE ARBITRAMENTO		
Av. Presidente Dutra, 4183 - Pedrinhas - Porto Velho/RO		
Valor Mínimo:	Valor Médio x 0,85	R\$ 18.390.508,78
Valor. Médio:	Valor Médio x 1,00	R\$ 21.635.892,68
Valor. Máximo:	Valor Médio x 1,15	R\$ 24.881.276,58

17. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CADEIRAS AO PÚBLICO



PALCO DE APRESENTAÇÃO



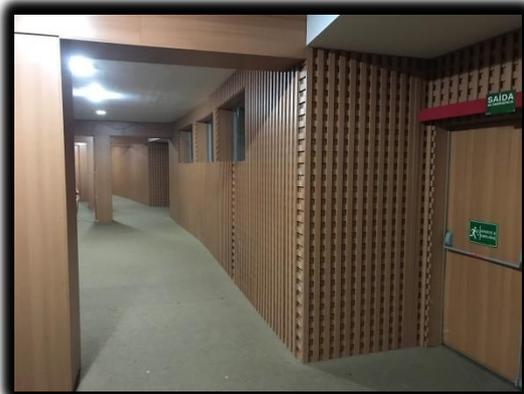
HALL DE ENTRADA E ACESSO



ÁREA DE CAMAROTE



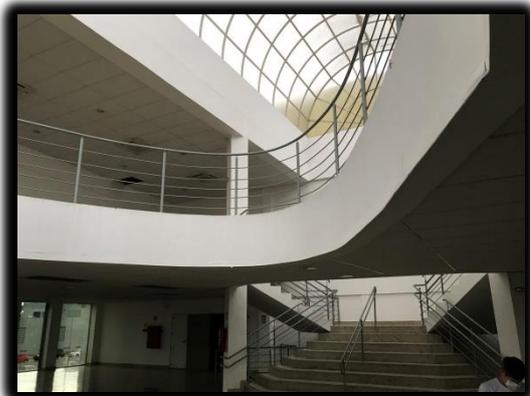
PORTAS E ÁREA DE ACESSO ÀS CADEIRAS



HALL DE VIVÊNCIA E ESPERA



ESCADAS DE ACESSO



INFILTRAÇÕES E DEMAIS PATOLOGIAS





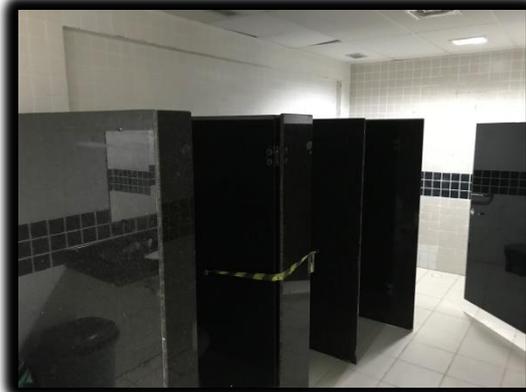
SALA DE ENSAIO



COPA



BANHEIROS



TEATRO GUAPORÉ



12



SALA DE LUZ E SOM



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 da locação citado na **Av. Presidente Dutra, 4183 – Bairro Pedrinhas – 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 14 (quatorze) 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*