



LAUDO – PSF BELA VISTA

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

OBJETIVO:

AVALIAR E ESTIMAR O VALOR MENSAL DO IMÓVEL PERICIADO

LAUDO RESUMO



Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PAR

CNPJ nº 04.780.953/0001-70

AVALIAÇÃO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periciado.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: PSF Bela Vista

ENDEREÇO: Rua Bernardo Saião, nº 255, Bairro Bela Vista, Rondon do Pará - PA

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 264,00 m²

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais)

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O presente trabalho foi executado sob a responsabilidade técnica e sob a direção do Engenheiro Civil Dirceu Gabriel Barbosa Cunha e registro no CREA 19900 D/PA.

Para execução dos serviços, foram utilizados dados e informações fornecidos pela solicitante e/ou retirados de documentação apresentada.

Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, penhoras, hipotecas, leasing, providências de ordem jurídico-legal, posses, concessões e lesões de ordem estrutural por fugirem ao escopo do presente trabalho.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram realizadas "in loco" com auxílio de trena a laser, e confirmado com a escritura do terreno.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E LOCALIZAÇÃO:

A região onde está situado o imóvel analisado, possui relevo em sua maioria área plana e solo seco e desprovido de infraestrutura urbana.



Fonte: Acervo pessoal

DESCRIÇÃO:

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 502,60 m², sendo 18,00 metros de frente e fundos e a Lateral direita e esquerda 27,92 metros.

Se trata de um imóvel com 9 cômodos sendo, 02 Banheiros Social, 01 sala de recepção, 01 sala de vacinação, 01 sala de atendimento médico, 01 sala de triagem, 01 sala de atendimento odontológico, 01 cozinha e uma varanda

Imóvel de alvenaria, com acabamento médio padrão.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

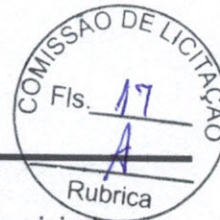
Foi utilizado a metodologia de avaliação de imóvel, o **método comparativo de dados do mercado - tratamento científico**, conforme rege na ABNT – NBR 14653;

A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.* **Método involutivo:** *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de*

estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. Método da capitalização da renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis (grifo do autor)

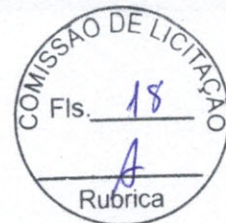
CONCLUSÃO:



Após levantamento in loco e colhidas todas as informações do imóvel periciado entendemos que se trata de um imóvel urbano, padrão médio, com instalações adequadas para o bom uso e em seu entorno possui uma de infraestrutura razoável.

E Conforme avaliação de Imóvel em anexo feita por amostragem onde o valor médio do aluguel do imóvel foi de **R\$ 1.151,10** (Um mil cento e cinquenta e um reais e dez centavos)

DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 19900D/PA



ANEXOS

- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- LAUDO DE AVALIAÇÃO**
- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A - IDENTIFICAÇÃO

EMPRESA (1):	
Nº DO LAUDO (2):	DATA DA AVALIAÇÃO (3):
NOME (4):	PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ
ENDEREÇO DO IMÓVEL (5):	Rua Bernardo Saião, nº 255, Bairro Bela Vista, Rondon do Pará - PA
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6):	Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periciado.

C - CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO (olhando do terreno para a rua)

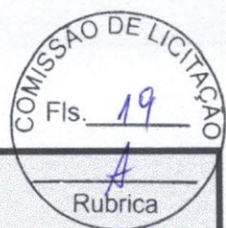
Topografia (11)	Perfil Transversal: Plano	Perfil Longitudinal: Plano
Configuração e Confrontações (12)		
TESTADA: (BC)	18,00 m	
Lado direito mede:	27,92 m e confronta:	
Lado esquerdo mede:	27,92 m e confronta:	
Nos fundos mede:	18,00 m e confronta:	
Área terreno (13) (BC)	502,56 m ²	Fração Ideal (14) Seca
Superfície (15)		Forma do terreno(16) Regular
Coordenadas Geográficas:(17)		

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7)	<input checked="" type="checkbox"/> Urbana <input type="checkbox"/> Rural	Transporte (8)	<input checked="" type="checkbox"/> Rodoviário <input type="checkbox"/> Metrô <input type="checkbox"/> Ferroviário <input type="checkbox"/> Hidroviário
Equipamento Comunitário (9) - Perto, Longe ou Inexistente			
Comércio Local?	Perto	Hipermercados?	Perto
Posto de Saúde?	Perto	Hospital?	Inexistente
Parques ou Praças?	Perto	Orla, Praia ou Lagos?	Longe
Escola Fundamental?	Perto	Escola de Ensino Médio?	Perto
Comunidades Carentes?	Longe	Indústrias?	Longe
Infraestrutura Urbana (10) - Existente ou Inexistente			
Abastecimento de Água?	Existente	Rede de Esgoto/Tratamento?	Inexistente
Rede de Energia Elétrica?	Existente	Rede de Telefone Fixo?	Existente
Pavimentação da rua?	Existente	Calçadas?	Existente
Paisagismo?	Existente	Coleta de Lixo?	Existente
		Feiras Periódicas?	Perto
		Instituição Bancária?	Inexistente
		Posto Policial?	Longe
		Escola de Ensino Superior?	Perto
		Aeroporto?	Inexistente
		Rede de Águas Pluviais?	Existente
		Iluminação Pública?	Existente
		Meio fio e sarjetas?	Existente
		Distribuição de Gás?	Inexistente

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo de imóvel (18) (BC):	Casa	Qual o uso do imóvel? (19)	Misto	Tipo de implantação(20)(BC):	Isolado
Estado cons. imóvel(21)(BC)	Bom	Estado cons. cond. (22)(BC)		Padrão acab. imóvel(23)(BC)	Normal
Quant. pavim. do prédio (24)		Quant. pavimento da UH (25)		Quant. dormitórios (26) (BC)	
Idade estimada (27)	20	Quant. vaga(s) priv. (28)(BC)		Tipo de vaga(s) privat. (29)	
ÁREAS (30)					
Área Real Averbada		Área não Averbada		Área Total do Imóvel (BC)	
Privativa (BC)	Comum	Total (BC)			
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo) O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 502,60 m ² , sendo 18,00 metros de frente e fundos e a Lateral direita e esquerda 27,92 metros. Se trata de um imóvel com 9 cômodos sendo, 02 Banheiros Social, 01 sala de recepção, 01 sala de vacinação, 01 sala de atendimento médico, 01 sala de triagem, 01 sala de atendimento odontológico, 01 cozinha e uma varanda imóvel de alvenaria, com acabamento médio padrão					



E - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: (32)

1 - O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes?	<input type="checkbox"/> Sim (Justificar)	<input checked="" type="checkbox"/> Não
2 - Existem riscos estruturais que afetam a estabilidade e a solidez do imóvel?	<input type="checkbox"/> Sim (Justificar)	<input checked="" type="checkbox"/> Não
3 - O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, fortes ventos e outros?	<input type="checkbox"/> Sim (Justificar)	<input checked="" type="checkbox"/> Não

G - MANIFESTAÇÃO TÉCNICA (39): (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)

Sem observações

--

H - OBSERVAÇÕES (40): (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)

Sem observações

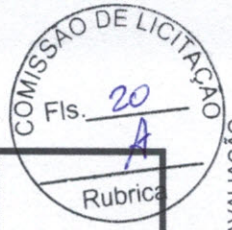
--

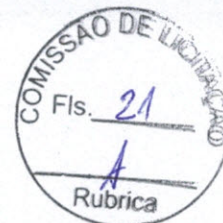
F - AVALIAÇÃO (Método comparativo direto de dados de mercado):

Valor do terreno (33)	Valor do imóvel (34) (terreno+benefiteirias)
Área do terreno: m ²	Área do imóvel: 264,00 m ²
Valor unitário: / m ²	Valor unitário: R\$ 800,00 / m ²
Valor do terreno: R\$ 0,00	Valor do imóvel: R\$ 211.200,00
VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)	
Numérico: R\$ 211.200,00	
Por extenso: Duzentos e onze mil e duzentos reais	
Grau de Fundamentação (36)	Grau de Precisão (37)
Grau II	Grau II
Absorção pelo mercado (38):	
<input type="checkbox"/> Rápida (0 a 6 meses)	<input checked="" type="checkbox"/> Normal (7 a 12 meses)
	<input type="checkbox"/> Lenta (acima de 12 meses)

I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL (41):

Nome: DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA
 CAU/CREA nº: 19900D/PA
 Telefone: (94) 99225-7303
 Assinatura ou Assinatura de forma digital:





Cliente: Prefeitura Municipal de Rondon do Pará
Endereço: Rua Bernardo Saião, nº 255, Bairro Bela Vista, Rondon do Pará - PA
Município: RONDON DO PARÁ

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	264,00			250,00	300,00
Valor Total	1.151,10			1.000,00	1.680,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4,16	1.151,10	4,56	-4,50%	4,50%	9,00%
Predição (80%)	3,88	1.151,10	4,84	-11,08%	11,08%	22,16%
Campo de Arbítrio	3,71	1.151,10	5,01	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.099,31	1.151,10	1.202,88
Predição (80%)	1.023,55	1.151,10	1.278,64
Campo de Arbítrio	978,44	1.151,10	1.323,77

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 1.151,10

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.151,10 (um mil, cento e cinquenta e um reais com dez centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

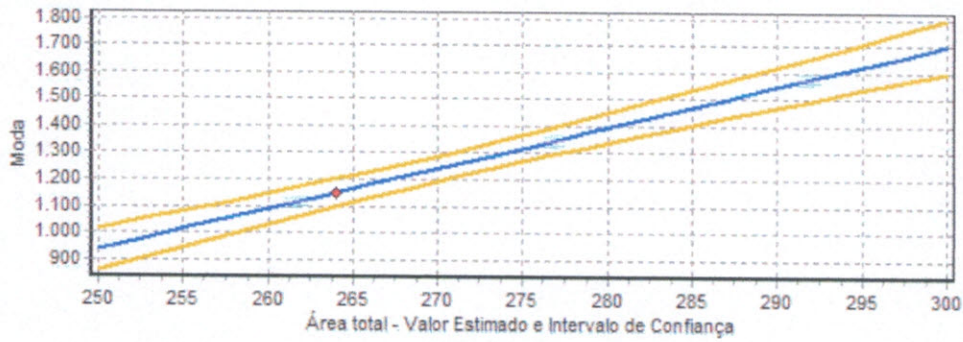
Mínimo (R\$):	1.099,31
Arbitrado (R\$):	1.151,10
Máximo (R\$):	1.202,88

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

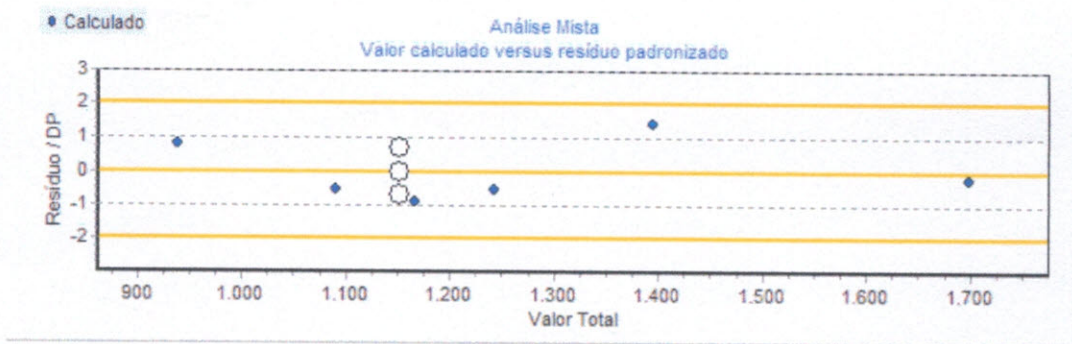
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 9,00 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO



9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA





PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

RELATORIO FOTOGRAFICO PFS BELA VISTA



FIG. 1 - FACHADA



FIG. 2 – RECPÇÃO

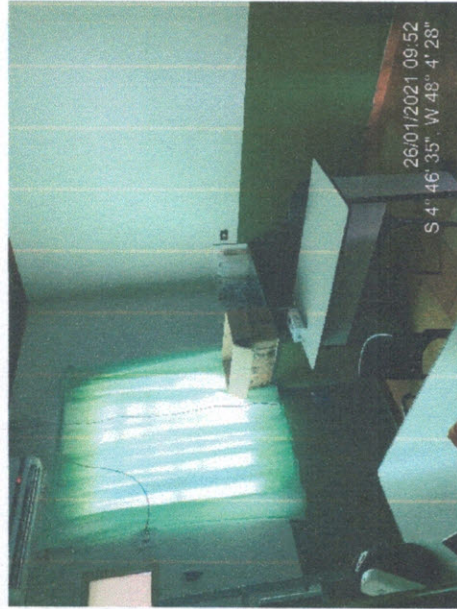


FIG. 3 – CONSULTORIO



FIG. 4 - CONSULTORIO ENFERMEIRA



FIG. 5 – FARMACIA



FIG. 6 - POSTERIOR

