



## LAUDO – AMOBAM

---

**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:** AMOBAM – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO MIRANDA

**ENDEREÇO:** Rua Cristo Rey, Bairro Miranda, Rondon do Pará - PA

**ÁREA CONSTRUIDA TOTAL:** 498,62 m<sup>2</sup>

**VALOR DE LOCAÇÃO:** R\$ 3.000,00 (Setecentos 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 961,40 m<sup>2</sup>, com uma área construída de 498,62 m<sup>2</sup>, sendo 21,40 metros de frente, 23,30 metros pela lateral direita, 23,30 metros pela lateral esquerda e 21,40 pelos fundos.

Se trata de um imóvel com 08 cômodos sendo, 04 salas de aula, 02 banheiros, 01 secretaria e 01 cozinha com 01 depósito.

Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

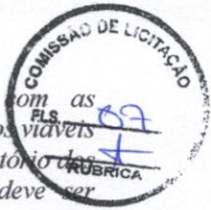
Foi utilizado a metodologia de avaliação de imóvel, o **método comparativo de dados do mercado - tratamento científico**, conforme rege na ABNT – NBR 14653;

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*

*[Handwritten signature]*

*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\$ 3.066,96** (Três mil e setenta e seis reais e noventa e seis centavos), podendo ter uma variação de 10% para o valor menor ou maior.

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



## **ANEXOS**

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



Endereço: Rua Cristo Rey, Bairro Miranda, 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         | 498,62          |                                     |           | 450,00         | 520,00         |
| <b>Valor Total</b> | <b>3.066,96</b> |                                     |           | 2.800,00       | 3.300,00       |

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

|                   | Valor Mínimo | Valor Estimado  | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 6,08         | <b>3.066,96</b> | 6,23         | -1,20%        | 1,23%         | 2,43%        |
| Predição (80%)    | 5,96         | <b>3.066,96</b> | 6,35         | -3,10%        | 3,31%         | 6,41%        |
| Campo de Arbitrio | 5,23         | <b>3.066,96</b> | 7,07         | -15,00%       | 15,00%        | 30,00%       |

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

|                   | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %)  | 3.030,09     | 3.066,96         | 3.104,74     |
| Predição (80%)    | 2.971,79     | 3.066,96         | 3.168,42     |
| Campo de Arbitrio | 2.606,92     | 3.066,96         | 3.527,00     |

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 3.066,96

Justificativa:

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 3.066,96 (três mil, sessenta e seis reais com noventa e seis centavos)**


### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

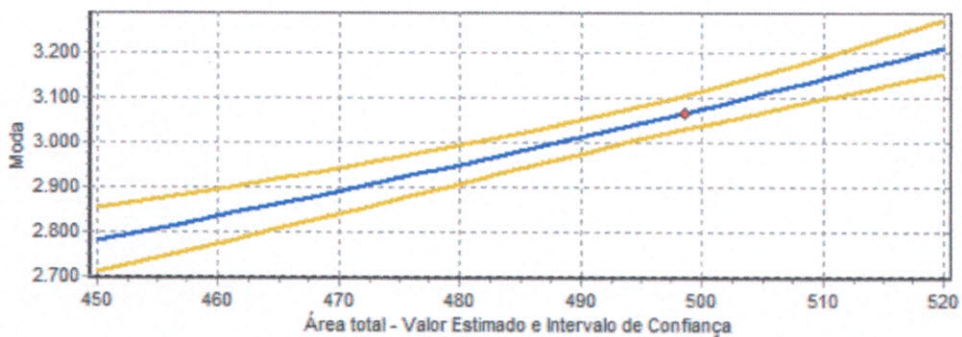
|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Mínimo (R\$):           | 3.030,09        |
| <b>Arbitrado (R\$):</b> | <b>3.066,96</b> |
| Máximo (R\$):           | 3.104,74        |

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

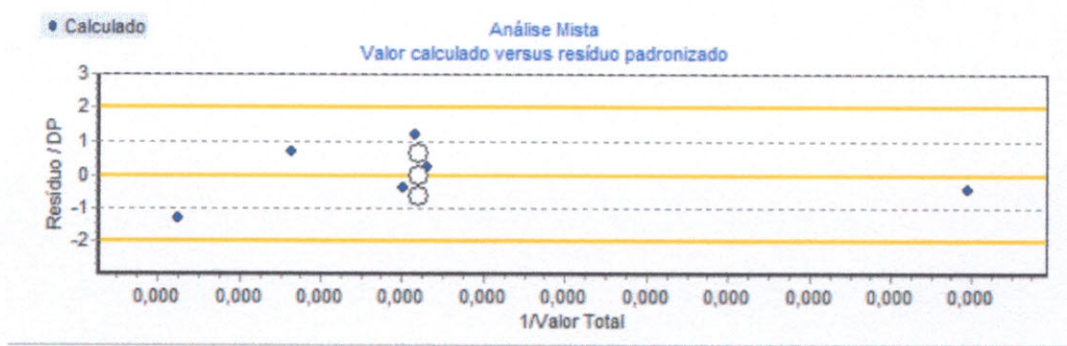
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 2,43 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

### 8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

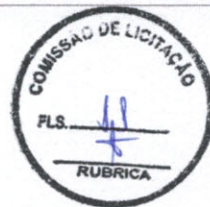
  
**P. M. RONDON DO PARÁ**  
Eng. Diretor Gabriel Barroso Calado  
CREA - PA - 199900/DPA



### 9. VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



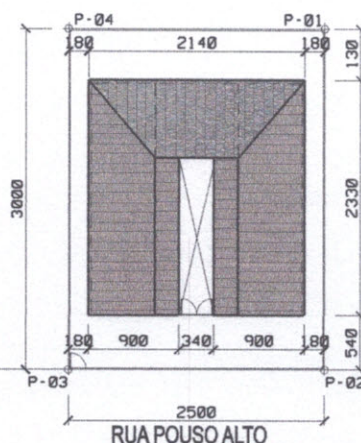
*Antonio*  
**P. M. RONDON DO PARA**  
Eng. Diretor Gabriel Barbosa Cunha  
CREA-PA: 199909/DPA



RUA PROJETADA

RUA PROJETADA

IGREJA



SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

RUA PROJETADA

|   |   |                             |       |
|---|---|-----------------------------|-------|
| FOLHA:<br><br><b>01/01</b>  | PROJETO:<br><br><b>PLANTA DE SITUAÇÃO</b>   |                             |       |
|   | OBRA:<br><br><b>SEMED - ESCOLA DE MÚSICA</b>  |                             |       |
|   | LOCAL:<br><br><b>RUA CRISTO REY, Nº 179, MIRANDA - RONDON DO PARÁ - PA</b>  |                             |       |
| CONTEÚDO DA PRANCHA:<br><br><b>PLANTA DE SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO</b> | PROPRIETÁRIO:<br><br>_____<br><b>AMOBAM - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO MIRANDA</b><br>C.N.P.J.: 04. 895. 728 / 0001 - 80 |                             |       |
|   | RESPONSÁVEL TÉCNICO:<br><br>_____<br><b>ENGº CIVIL: DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA</b><br>CREA: 19900 D / PA                    |                             |       |
| ÁREA DO TERRENO:<br><b>750,00m²</b>                                 | Á. CONSTRUIDA:<br><b>498,62m²</b>   | PERÍMETRO:<br><b>89,40m</b> | DATA: |

# 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 Cristo Rey, Bairro Miranda, 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) 25,00 m  
Lado direito mede: 30,00 m e confronta:  
Lado esquerdo mede: 30,00 m e confronta:  
Nos fundos mede: 25,00 m e confronta:

Área terreno (13) (BC) 750,00 m<sup>2</sup> Fração Ideal (14) Superfície (15) Forma do terreno(16)  
Seca Regular

Coordenadas Geográficas:(17)

## B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7)  
 Urbana  Rural

Transporte (8)  
 Rodoviário  Metrô  Ferroviário  Hidroviário

Equipamento Comunitário (9) - Perto, Longe ou Inexistente

|                       |                         |                            |
|-----------------------|-------------------------|----------------------------|
| Comércio Local?       | Hipermercados?          | Feiras Periódicas?         |
| Perto                 | Perto                   | Perto                      |
| Posto de Saúde?       | Hospital?               | Instituição Bancária?      |
| Perto                 | Inexistente             | Inexistente                |
| Parques ou Praças?    | Orla, Praia ou Lagos?   | Posto Policial?            |
| Perto                 | Longe                   | Longe                      |
| Escola Fundamental?   | Escola de Ensino Médio? | Escola de Ensino Superior? |
| Perto                 | Perto                   | Perto                      |
| Comunidades Carentes? | Indústrias?             | Aeroporto?                 |
| Longe                 | Longe                   | Inexistente                |

Infraestrutura Urbana (10) - Existente ou Inexistente

|                           |                            |                         |
|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Abastecimento de Água?    | Rede de Esgoto/Tratamento? | Rede de Águas Pluviais? |
| Existente                 | Inexistente                | Existente               |
| Rede de Energia Elétrica? | Rede de Telefone Fixo?     | Iluminação Pública?     |
| Existente                 | Existente                  | Existente               |
| Pavimentação da rua?      | Calçadas?                  | Meio fio e sarjetas?    |
| Existente                 | Existente                  | Existente               |
| Paisagismo?               | Coleta de Lixo?            | Distribuição de Gás?    |
| Existente                 | Existente                  | Inexistente             |

(BC) Campo com informações para o Banco Central - OBRIGATÓRIO O PREENCHIMENTO

## D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

|                                    |                                     |   |
|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Tipo de imóvel (18) (BC):<br>Casa  | Qual o uso do imóvel? (19)<br>Misto | Tipo de implantação(20)(BC):<br>Isolado |
| Estado cons. imóvel(21)(BC)<br>Bom | Estado cons. cond. (22)(BC)         | Padrão acab. imóvel(23)(BC)<br>Normal   |
| Quant. pavim. do prédio (24)       | Quant. pavimento da UH (25)         | Quant. dormitórios (26) (BC)            |
| Idade estimada (27)<br>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) m <sup>2</sup> | Comum m <sup>2</sup> | Total (BC) m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>            |

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)  
O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 96,1,40 m<sup>2</sup>, com uma área construída de 498,62 m<sup>2</sup>, sendo 21,40 metros de frente, 23,30 metros pela lateral direita, 23,30 metros pela lateral esquerda e 21,40 pelos fundos.  
Se trata de um imóvel com 08 cômodos sendo, 04 salas de aula, 02 banheiros, 01 secretaria e 01 cozinha com 01 depósito.  
Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.

(BC) Campo com informações para o Banco Central - OBRIGATÓRIO O PREENCHIMENTO



**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 <sup>2</sup>                                 | Área do imóvel: ..... 498,62 m <sup>2</sup>               |
| Valor unitário: ..... / m <sup>2</sup>                                | Valor unitário: R\$ ..... 650,00 / m <sup>2</sup>         |
| Valor do terreno: R\$ ..... 0,00                                      | Valor do imóvel: R\$ ..... 324.103,00                     |
| <b>VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC):</b> (pode ser arredondado em até 1%) |   |
| Numérico: R\$ 324.103,00  |   |
| Por extenso: Trezentos e vinte e quatro mil cento e três reais        |   |
| Grau de Fundamentação (36)  | Grau de Precisão (37)                                     |
| Grau II   | Grau II   |
| <b>Absorção pelo mercado (38):</b>                                    |   |
| <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 n.º: 19900D/PA

Telefone: (94) 99225-7303

Assinatura ou Assinatura de forma digital:





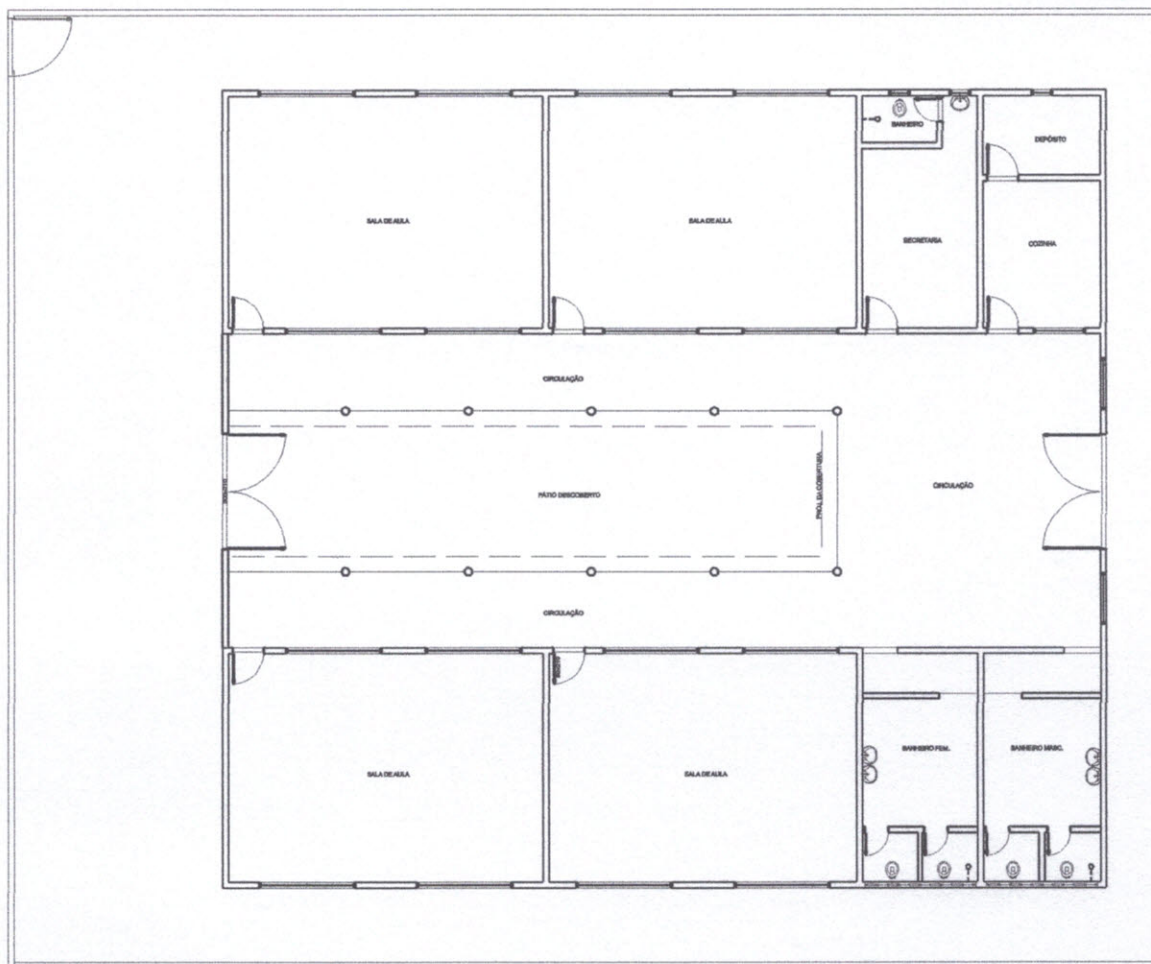

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ  
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



| FOTO 1        | FOTO 2        | FOTO 3        | FOTO 4        | FOTO 5        | FOTO 6 | Observações |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|-------------|
| VISTA INTERNA | VISTA INTERNA | VISTA INTERNA | VISTA INTERNA | VISTA INTERNA |        |             |

COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
FLS. 14  
RUBRICA

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ  
Eng. Dirceu Gabriel Barbosa Cunha  
CREA 19.900/D/PA  
1994-10-13/990001PA



|  |  |                             |       |
|--|--|-----------------------------|-------|
| FOLHA:<br><br><b>01/01</b>                                     | PROJETO:<br><b>PLANTA DE SITUAÇÃO</b>  |                             |       |
|  | OBRA:<br><b>SEMED - ESCOLA DE MÚSICA</b>   |                             |       |
|  | LOCAL:<br><b>RUA CRISTO REY, Nº 179, MIRANDA - RONDON DO PARÁ - PA</b>   |                             |       |
| CONTEÚDO DA PRANCHA:<br><br><b>PLANTA DE BAIXA - AMBIENTES</b> | PROPRIETÁRIO:<br><br><b>AMOBAM - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO MIRANDA</b><br>C.N.P.J.: 04. 895. 728 / 0001 - 80   |                             |       |
|  | RESPONSÁVEL TÉCNICO:<br><br><br><b>ENGº CIVIL: DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA</b><br>CREA: 19900 D / PA |                             |       |
| ÁREA DO TERRENO:<br><b>750,00m²</b>                            | Á. CONSTRUIDA:<br><b>498,62m²</b>  | PERÍMETRO:<br><b>89,40m</b> | DATA: |