



LAUDO – IMÓVEL PARA BIBLIOTECA

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 PARÁ

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: BIBLIOTECA PUBLICA - JADERLANDIA

ENDEREÇO: Rua ELEOMAR SANTOS GALVÃO, nº 235, JADERLANDIA, Rondon do Pará - PA

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 117,01 m²

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 1.908,00 (Hum mil novecentos e oito reais)

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

O presente trabalho foi executado sob a responsabilidade técnica e sob a direção do Engenheiro Civil Alan Amaral Viana e registro no CREA 1516921798 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 120,00 m², com uma área construída de 117,01 m², sendo 6,00 metros de frente, 20,00 metros pela lateral direita, 20,00 metros pela lateral esquerda e 6,00 pelo fundos.

Se trata de um imóvel com 3 cômodos sendo, 01 Salão, 01 banheiros, 01 cozinha.

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:

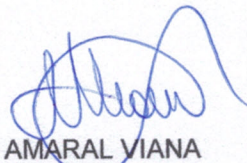
Método comparativo direto de dados de mercado: *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.* **Método involutivo:** *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de 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\$ 2.149,55** (Dois mil cento e quarenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), podendo ter uma variação de 10% para o valor menor ou maior.



ALAN AMARAL VIANA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 1516921798 PA

ANEXOS

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A - IDENTIFICAÇÃO

EMPRESA (1):	Perfil Transversal: Plano	
	Perfil Longitudinal: Plano	
Nº DO LAUDO (2):	DATA DA AVALIAÇÃO (3):	06/07/2018
NOME (4):	PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ	
ENDEREÇO DO IMÓVEL (5):	Rua ELEOMAR SANTOS GALVÃO, Nº 235, JADERLANDIA, 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)	6,00 m	
TESTADA: (BC)	20,00 m e confronta:	
Lado direito mede:	20,00 m e confronta:	
Lado esquerdo mede:	20,00 m e confronta:	
Nos fundos mede:	6,00 m e confronta:	
Área terreno (13) (BC)	Fração Ideal (14)	Superfície (15)
120,00 m ²		Seca
Forma do terreno(16)	Regular	
Coordenadas Geográficas:(17)		

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7)	Transporte (8)	
<input checked="" type="checkbox"/> Urbana <input type="checkbox"/> Rural	<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?	Hipermercados?	Feiras Periódicas?
Perto	Perto	Perto
Posto de Saúde?	Hospital?	Instituição Bancária?
Perto	Perto	Longe
Parques ou Praças?	Orla, Praia ou Lagos?	Posto Policial?
Perto	Inexistente	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

D - CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Tipo de imóvel (18) (BC):	Qual o uso do imóvel? (19)	Tipo de implantação(20)(BC):
Sala Comercial	Misto	Isolado
Estado cons. imóvel(21)(BC)	Estado cons. cond. (22)(BC)	Padrão acab. imóvel(23)(BC)
Bom		Normal
Quant. pavim. do prédio (24)	Quant. pavimento da UH (25)	Quant. dormitórios (26) (BC)
1		
Idade estimada (27)	Quant. vaga(s) priv. (28)(BC)	Tipo de vaga(s) privat. (29)
10		
ÁREAS (30)		
Área Real Averbada		Área não Averbada
Privativa (BC) m ²	Comum m ²	Total (BC) m ²
DESCRÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)		
O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 120,00 m ² , com uma área construída de 117,01 m ² , sendo 6,00 metros de frente, 20,00 metros pela lateral direita, 20,00 metros pela lateral esquerda e 6,00 pelo fundos.		
Se trata de um imóvel com 3 cômodos sendo, 01 Salão, 01 banheiro, 01 cozinha e uma área de gragem.		
Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.		

E - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: (32)

1 - O imóvel apresenta vícios construtivos aparentes? Sim (Justificar) Não

2 - Existem riscos estruturais que afetam a estabilidade e a solidez do imóvel? Sim (Justificar) Não

3 - O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, fortes ventos e outros? Sim (Justificar) 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)	120,00 m ²	Valor do imóvel (34) (terreno+beneficóreas)	117,01 m ²
Área do terreno:	120,00 m ²	Área do imóvel:	117,01 m ²
Valor unitário:	0,00 / m ²	Valor unitário:	R\$ 1.000,00 / m ²
Valor do terreno: R\$	0,00	Valor do imóvel: R\$	117.010,00

VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)
 Numérico: R\$ 117.010,00
 Por extenso: Cento e setenta e três mil duzentos e cinquena reais

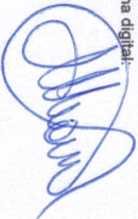
Grau de Fundamentação (36) Grau II Grau de Precisão (37) Grau II

Absorção pelo mercado (38): Rápida (0 a 6 meses) Normal (7 a 12 meses) Lenta (acima de 12 meses)

I - ENGENHEIRO / ARQUITETO RESPONSÁVEL (41):

Nome: ALAN AMARAL VIANA
 CAUCREIA n.º: 1516921798 PA
 Telefone: (94) 991337744

Assinatura ou Assinatura de forma digital:



Endereço: Rua ELEOMAR SANTOS GALVÃO, N° 235, JADERLANDIA, RONDON DO PARÁ - PA
Município: RONDON DO PARÁ

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Exp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área total	120,00			0,00	125,00
Valor Total	2.149,55			1.900,00	2.500,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	16,57	2.149,55	19,49	-7,47%	8,79%	16,26%
Predição (80%)	14,99	2.149,55	22,26	-16,33%	24,25%	40,59%
Campo de Arbitrio	15,23	2.149,55	20,60	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.988,88	2.149,55	2.338,46
Predição (80%)	1.798,49	2.149,55	2.670,90
Campo de Arbitrio	1.827,12	2.149,55	2.471,98

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 2.149,55

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 2.149,55 (dois mil, cento e quarenta e nove reais com cinquenta e cinco centavos)

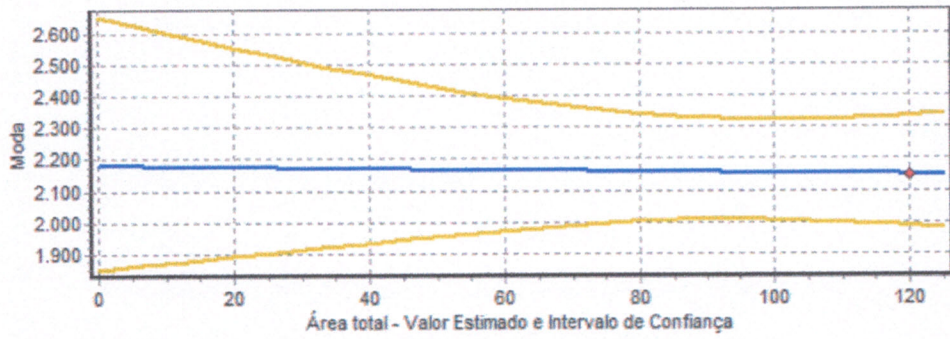
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	1.988,88
Arbitrado (R\$):	2.149,55
Máximo (R\$):	2.338,46

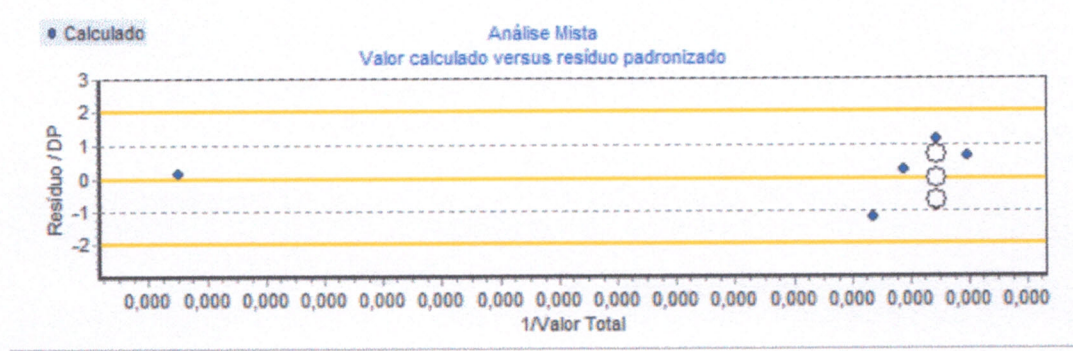
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 16,26 %
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
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1



2



3



4



5



6

FOTO 1	FOTO 2	FOTO 3	FOTO 4	FOTO 5	FOTO 6	Observações
FACHADA	IMAGEM INTERNA	IMAGEM INTERNA	IMAGEM INTERNA	IMAGEM INTERNA	IMAGEM INTERNA	



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

Engº ALAN AMARAL VIANA

CREA 1516921798 PA

Prefeitura Municipal de RONDON DO PARÁ