



## **LAUDO – CONCELHO TUTELAR**

---

**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:** Conselho Tutelar

**ENDEREÇO:** Avenida Marechal Rondon, nº 1342, Centro, Rondon do Pará - PA

**ÁREA CONSTRUIDA TOTAL:** 117,89 m<sup>2</sup>

**VALOR DE LOCAÇÃO:** R\$ 1.000,00 (Um mil 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 provido de infraestrutura urbana.





Fonte: Acervo pessoal

## DESCRIÇÃO:

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 151,60 m<sup>2</sup>, com uma área construída de 117,89 m<sup>2</sup>, sendo 9,60 metros de frente, 15,80 metros pela lateral direita, 13,30 metros pela lateral esquerda e 9,60 pelo fundo.

Se trata de um imóvel com 10 cômodos sendo, 02 salas, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 área de serviço, 03 quartos e 01 garagem.

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;

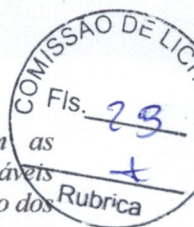
A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através da NBR 14653-1, no item 8.2 relaciona e define os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos:

**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

8



*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\$ 1.014,59** (Um mil e catorze reais e cinquenta e nove centavos), podendo ter uma variação de 10% para o valor menor ou maior.

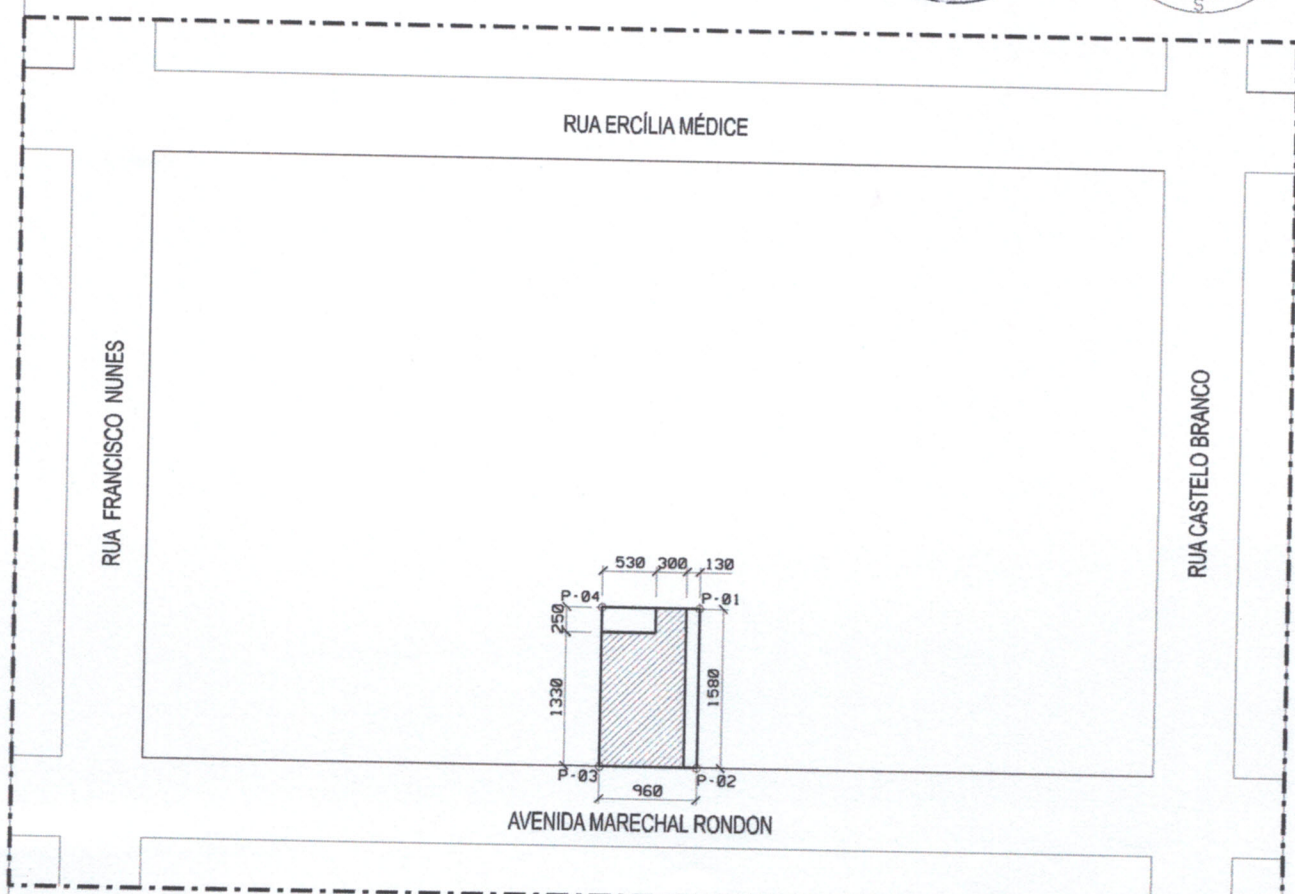
DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 19900D/PA



# **ANEXOS**

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





FOLHA:  <b>01/01</b>	PROJETO:  <b>PLANTA DE SITUAÇÃO</b>		
	OBRA:  CONSELHO TUTELAR		
	LOCAL:  AV. MARECHAL RONDON Nº1342, CENTRO, RONDON DO PARÁ - PA		
CONTEÚDO DA PRANCHA:  PLANTA DE SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO	PROPRIETÁRIO:  EUGÊNIO RODRIGUES DE CASTRO C.P.F.: 210.524.502-10		
	RESPONSÁVEL TÉCNICO:   ENGº CIVIL: DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA CREA: 19900 D / PA		
ÁREA DO TERRENO: 151,60m²	Á. CONSTRUIDA: 117,89m²	PERÍMETRO: 48,20m	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): Avenida Marechal Rondon, nº 1342, Centro, 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) 9,60 m

Lado direito mede: 15,80 m e confronta:

Lado esquerdo mede: 13,30 m e confronta:

Nos fundos mede: 9,60 m e confronta:

Área terreno (13) (BC) 117,89 m<sup>2</sup> Fração Ideal (14) Superfície (15) Seca Forma do terreno(16) Regular

Coordenadas Geográficas:(17)

## B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

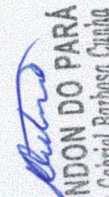
Localização (7)  Urbana  Rural

Transporte (8)  Rodoviário  Metrô  Ferroviário  Hidroviário

Equipamento Comunitário (9) - Perto, Longe ou inexistente	
Comércio Local?	Hipermercados? Perto
Posto de Saúde?	Hospital? Inexistente
Parques ou Praças?	Orla, Praia ou Lagos? Longe
Escola Fundamental?	Escola de Ensino Médio? Perto
Comunidades Carentes?	Indústrias? Longe
Infraestrutura Urbana (10) - Existente ou inexistente	
Abastecimento de Água?	Rede de Esgoto/Tratamento? Inexistente
Rede de Energia Elétrica?	Rede de Telefone Fixo? Existente
Pavimentação da rua?	Calçadas? Existente
Paisagismo?	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 m <sup>2</sup>
Privativa (BC) m <sup>2</sup>	Comum m <sup>2</sup>	Total (BC) m <sup>2</sup>
DESCRÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)		Área Total do Imóvel (BC) m <sup>2</sup>
O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 151,60 m <sup>2</sup> , com uma área construída de 117,89 m <sup>2</sup> , sendo 9,60 metros de frente, 15,80 metros pela lateral direita, 13,30 metros pela lateral esquerda e 9,60 pelo fundo.		
Se trata de um imóvel com 10 cômodos sendo, 02 salas, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 área de serviço, 03 quartos e 01 garagem.		
Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.		

  
**P. M. RONDON DO PARÁ**  
 Eng. Civil Gabriel Barbosa Cunha  
 CREA - PA: 199000194

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



**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)	Valor do imóvel (34) (terreno+benefeiórias)
Área do terreno: ..... m <sup>2</sup>	Área do imóvel: ..... 117,89 m <sup>2</sup>
Valor unitário: ..... / m <sup>2</sup>	Valor unitário: R\$ ..... 1.000,00 / m <sup>2</sup>
Valor do terreno: R\$ ..... 0,00	Valor do imóvel: R\$ ..... 117.890,00

**VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC):** (pode ser arredondado em até 1%)  
 Numérico: R\$ 117.890,00

Por extenso: Cento e dezessete mil oitocentos e noventa reais

Grau de Fundamentação (36)	Grau de Precisão (37)
Grau II	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: DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA  
 CAU/CREA nº: 19900D/PA  
 Telefone: (94) 99225-7303  
 Assinatura ou Assinatura de forma digital:

*Dirceu Gabriel Barbosa Cunha*  
**DIRCEU DO PARÁ**  
 Eng. Dirceu Gabriel Barbosa Cunha  
 Eng. CREA-PA: 19900D/PA

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO  
 Fls. 27  
 Rubrica





Endereço: Avenida Marechal Rondon, nº 1342, Centro, 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	117,89			100,00	122,00
<b>Valor Total</b>	<b>1.014,59</b>			910,00	1.050,00

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	8,51	<b>1.014,59</b>	8,71	-1,15%	1,17%	2,32%
Predição (80%)	8,39	<b>1.014,59</b>	8,84	-2,54%	2,68%	5,22%
Campo de Arbitrio	7,32	<b>1.014,59</b>	9,90	-15,00%	15,00%	30,00%

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.002,94	1.014,59	1.026,50
Predição (80%)	988,78	1.014,59	1.041,77
Campo de Arbitrio	862,40	1.014,59	1.166,78

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 1.014,59

Justificativa:

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 1.014,59 (um mil e quatorze reais com cinquenta e nove centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	1.002,94
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>1.014,59</b>
Máximo (R\$):	1.026,50

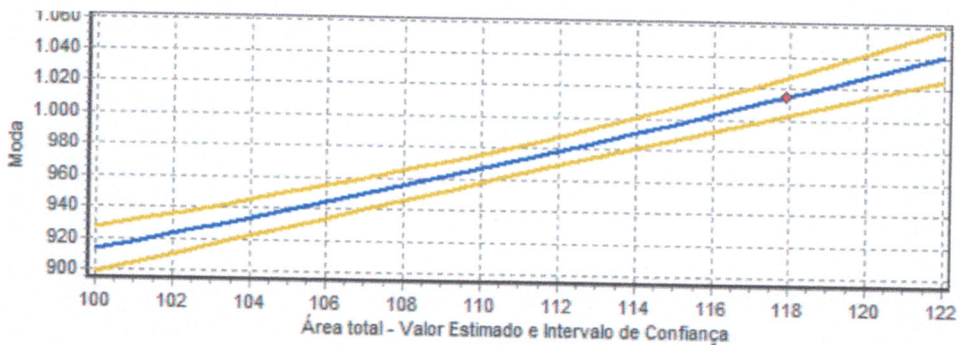
### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 2,32 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

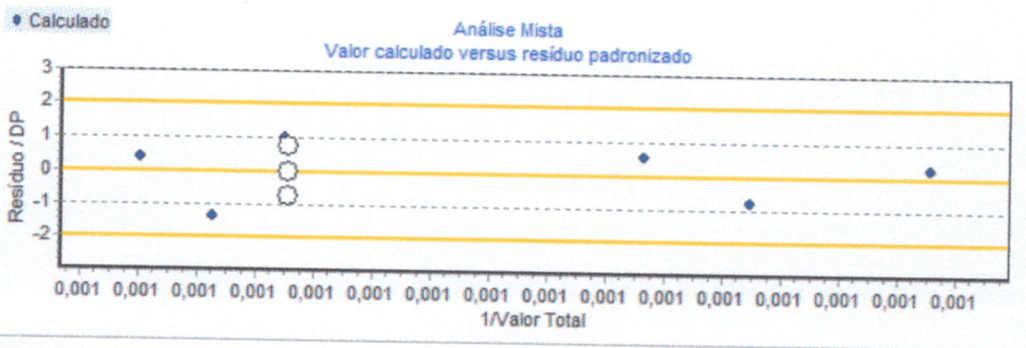
### 8. COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO

*(Handwritten mark)*





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



*[Handwritten signature]*





# REFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO FRIO

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 1	FOTO 2	FOTO 3	FOTO 4	FOTO 5	FOTO 6	Observações
FACHADA	IMAGEM INTERNA	IMAGEM INTERNA	COZINHA	DISPENSA	ÁREA DE SERVIÇO	

*Dirceu*  
A PIPLICI00066167  
M. Dirceu Gabriel Barbosa Cunha  
CREA 19.900D/PA  
Prefeitura Municipal de Bom-Jesus

COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
Fls. 30  
Rubrica