



## **LAUDO – DEFENSORIA PÚBLICA**

---

**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:** Biblioteca Municipal

**ENDEREÇO:** Travessa Moreira, nº 065, Centro, Rondon do Pará - PA

**ÁREA CONSTRUIDA TOTAL:** 150,57 m<sup>2</sup>

**VALOR DE LOCAÇÃO:** R\$ 700,00 (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 provido de infraestrutura urbana.

*+*



Fonte: Acervo pessoal

## DESCRIÇÃO:

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 250,40 m<sup>2</sup>, com uma área construída de 150,57 m<sup>2</sup>, sendo 11,05 metros de frente, 12,50 metros pela lateral direita, 12,50 metros pela lateral esquerda e 11,05 pelo fundos.

Se trata de um imóvel com 06 cômodos sendo, 03 quartos, 02 banheiros, 01 sala, 01 área de serviço, 01 Cozinha e dois depósitos.

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\$ 696,32** (Seiscentos e noventa e seis reais e trinta e dois centavos), podendo ter uma variação de 10% para o valor menor ou maior.

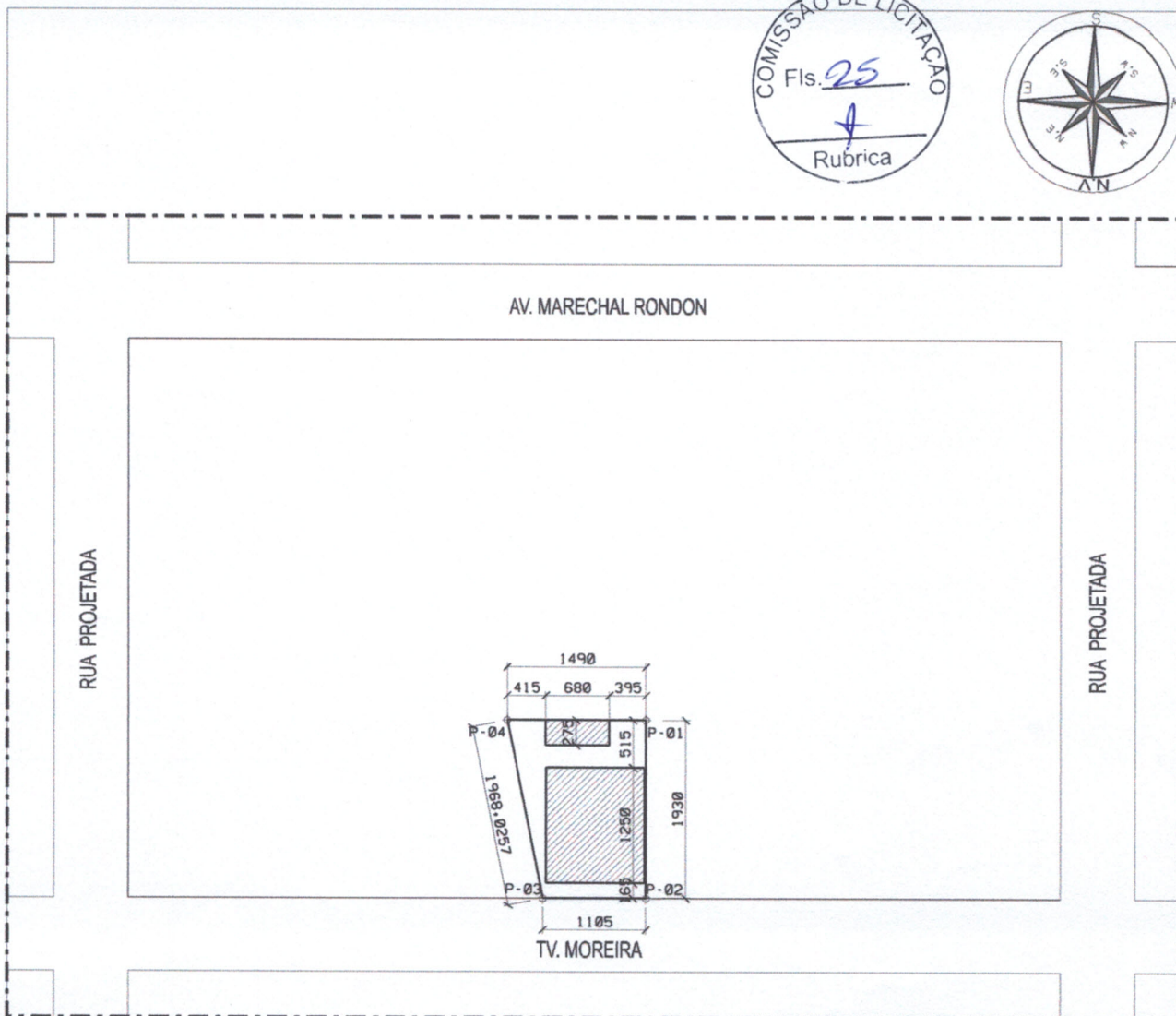


DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 19900D/PA

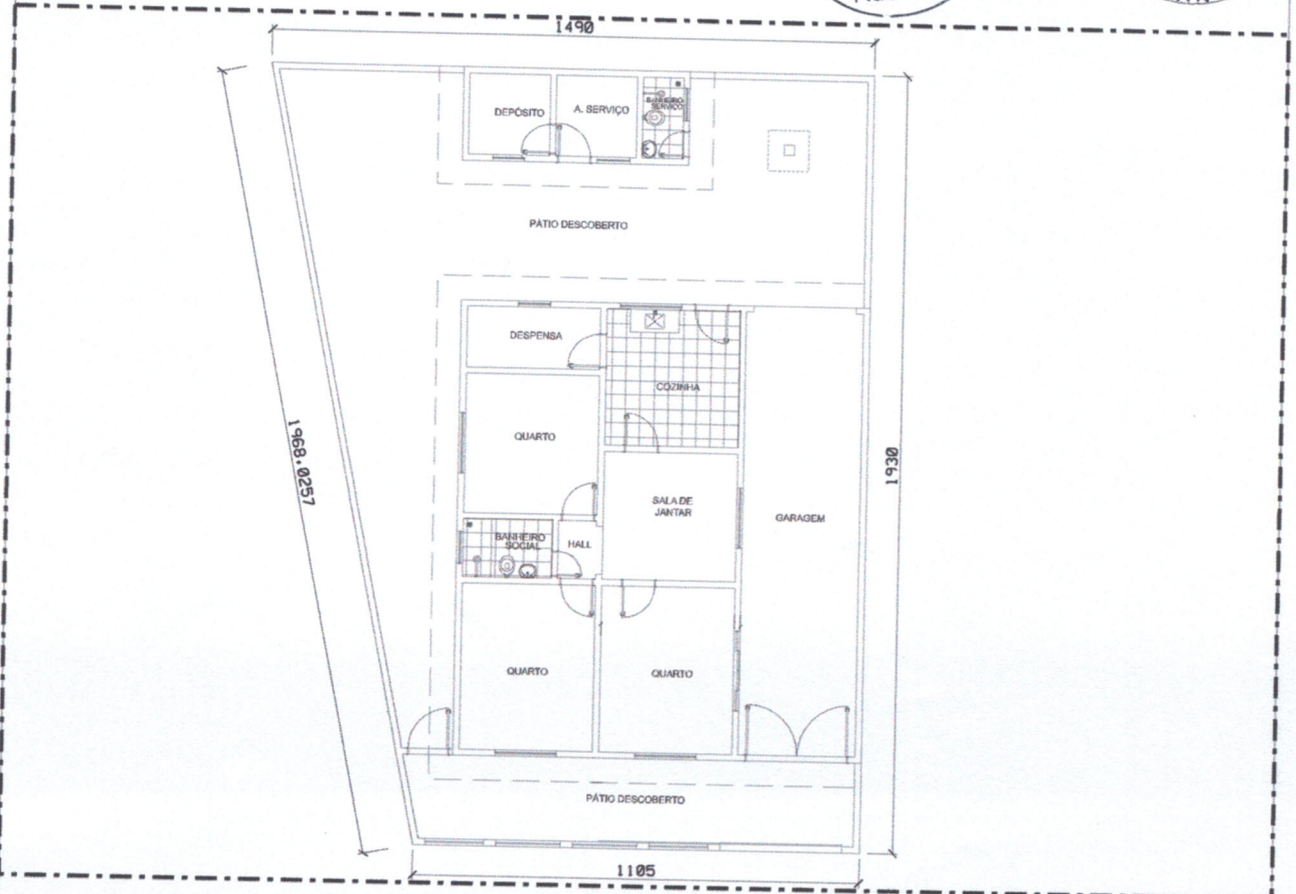
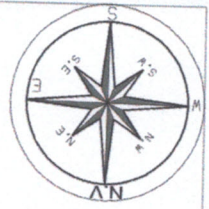


# **ANEXOS**

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



FOLHA:  <b>01/01</b>	PROJETO:  <b>PLANTA DE SITUAÇÃO</b>		
	OBRA:  <b>DEFENSORIA PÚBLICA</b>		
	LOCAL:  <b>TRAVESSA MOREIRA, Nº 065, CENTRO, RONDON DO PARÁ - PA</b>		
CONTEÚDO DA PRANCHA:  <b>PLANTA DE SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO</b>	PROPRIETÁRIO:  _____ <b>GILSON VALLE MOREIRA</b> C.P.F.: 282.364.242-00		
	RESPONSÁVEL TÉCNICO:  _____ <b>ENGº CIVIL: DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA</b> CREA: 19900 D / PA		
ÁREA DO TERRENO: <b>250,4m²</b>	Á. CONSTRUIDA: <b>150,57m²</b>	PERÍMETRO: <b>65,20m</b>	DATA: <b>17/05/2017</b>



FOLHA:  <b>01/01</b>	PROJETO:  <b>PLANTA BAIXA</b>		
	OBRA:  <b>DEFENSORIA PÚBLICA</b>		
	LOCAL:  <b>TRAVESSA MOREIRA, Nº 065, CENTRO, RONDON DO PARÁ - PA</b>		
CONTEÚDO DA PRANCHA:  PLANTA DE SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO	PROPRIETÁRIO:  GILSON VALLE MOREIRA C.P.F.: 282.364.242-00		
	RESPONSÁVEL TÉCNICO:   ENGº CIVIL: DIRCEU GABRIEL BARBOSA CUNHA CREA: 19900 D / PA		
ÁREA DO TERRENO: 250,4m <sup>2</sup>	Á. CONSTRUIDA: 150,57m <sup>2</sup>	PERÍMETRO: 65,20m	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):  
Travessa Moreira, nº 065, 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) 11,05 m  
Lado direito mede: 12,50 m e confronta:  
Lado esquerdo mede: 12,50 m e confronta:  
Nos fundos mede: 11,05 m e confronta:

Área terreno (13) (BC) 150,57 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

## 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) 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 250,40 m<sup>2</sup>, com uma área construída de 150,57 m<sup>2</sup>, sendo 11,05 metros de frente, 12,50 metros pela lateral direita, 12,50 metros pela lateral esquerda e 11,05 pelo fundos.  
Se trata de um imóvel com 06 cômodos sendo, 03 quartos, 02 banheiros, 01 sala, 01 área de serviço, 01 Cozinha e dois depósitos.  
Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.



FUNDON DO PARÁ  
Eng.ª Arq.ª Gabriel Barbosa Caldeira  
CREA-PA-18509/PA



**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: ..... 150,57 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\$ 150.570,00
VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)	
Numérico: R\$ 150.570,00	
Por extenso: Cento e oitenta e dois mil oitocentos e vinte reais	
Grau de Fundamentação (36) Grau II	Grau de Precisão (37) 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  
 Assinatura ou Assinatura de forma digital: \_\_\_\_\_  
 Telefone: (94) 99225-7303





Endereço: Travessa Moreira, nº 065, Centro, 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	150,57			135,00	170,00
<b>Valor Total</b>	<b>696,32</b>			630,00	750,00

### 2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	4,58	<b>696,32</b>	4,67	-0,98%	0,98%	1,96%
Predição (80%)	4,51	<b>696,32</b>	4,74	-2,57%	2,57%	5,14%
Campo de Arbitrio	3,93	<b>696,32</b>	5,32	-15,00%	15,00%	30,00%

### 3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	689,49	696,32	703,15
Predição (80%)	678,44	696,32	714,20
Campo de Arbitrio	591,87	696,32	800,77

### 4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 696,32

Justificativa:

### 5. VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 696,32 (seiscentos e noventa e seis reais com trinta e dois centavos)**

### 6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

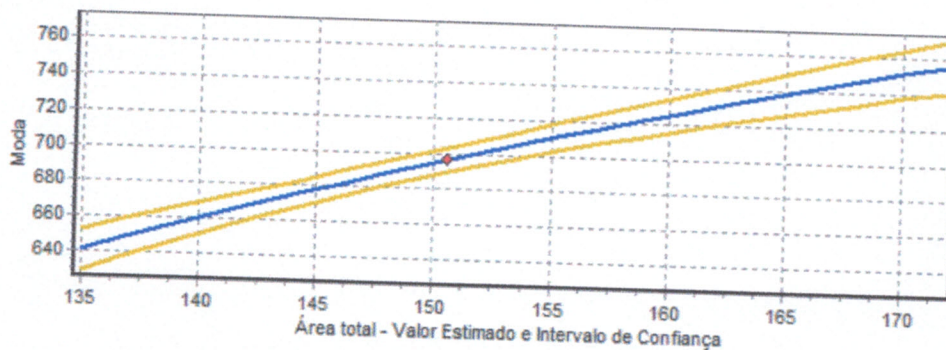
Mínimo (R\$):	689,49
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>696,32</b>
Máximo (R\$):	703,15

### 7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

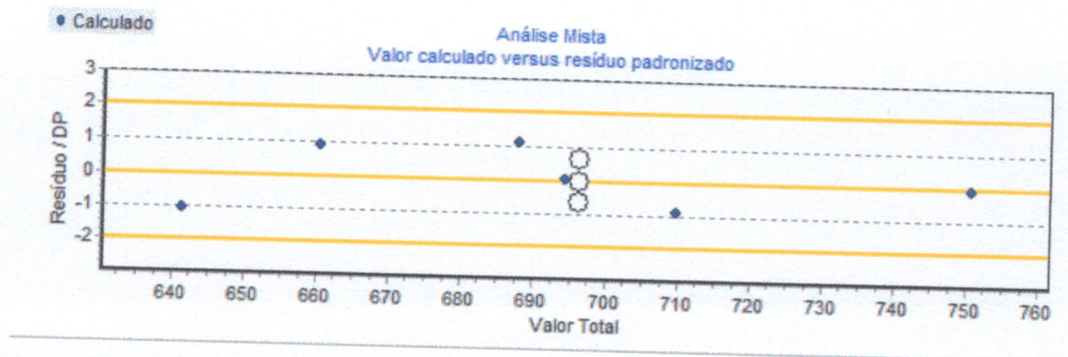
Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 1,96 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

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

+



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



✍



REFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1



4



2



5



3



6

FOTO 1	FOTO 2	FOTO 3	FOTO 4	FOTO 5	FOTO 6	Observações
FACHADA	FUNDOS	VISTA INTERNA	VISTA INTERNA	VISTA INTERNA	VISTA INTERNA	

*Dirceu*  
P. M. RONDON DO PARÁ  
Eng. Dirceu Gabriel Barbosa Cunha  
CREA-PA-19.900D/PA

COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
Fls. 31  
Rubrica

Eng.º Dirceu Gabriel Barbosa Cunha  
CREA 19.900D/PA  
Prefeitura Municipal de Bom Jesus