



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ
Departamento de Planejamento



**LAUDO – IMÓVEL DA SECRETARIA MUNICIPAL DE
MEIO AMBIENTE (SECMA) DE RONDON DO PARÁ.**

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ.

OBJETIVO:

AVALIAR E ESTIMAR VALOR MENSAL DO IMÓVEL PERICIADO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

Departamento de Planejamento



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: IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DE RONDON DO PARÁ.

ENDEREÇO: Rua Cesar Brasil – Nº 428 – Centro.

ÁREA CONSTRUIDA TOTAL: 165,00 m²

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 2.640,00 (dois mil e seiscentos e quarenta 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-PA RPN-151692179-8 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.



Rua Gonçalves Dias, 400 - Centro - 68638-000 - Rondon do Pará - PA



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

Departamento de Planejamento



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 na zona urbana, padrão médio, com instalações adequadas para o bom uso e em seu entorno possui uma de infraestrutura razoável.

Conforme avaliação de imóvel por comparação direta, onde mostra o valor médio do aluguel do imóvel foi de R\$2.623,50 (dois mil seiscentos e vinte e três reais e cinquenta centavos). Podendo ter uma variação de 10% para o valor menor ou maior.

ALAN AMARAL

VIANA:00829165274

Assinado de forma digital
por ALAN AMARAL

VIANA:00829165274

RESPONSÁVEL TÉCNICO - PMRP
ENG. CIVIL: ALAN AMARAL VIANA
CREA-PA RNP 151692179-8

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$2.623,50

Imóvel avaliando

IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE DE RONDON DO PARÁ.

Área: 165,00 m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 22,30$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 17,01$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |41,57 - 22,30| / 17,01 = 1,13 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |15,95 - 22,30| / 17,01 = 0,37 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |9,37 - 22,30| / 17,01 = 0,76 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 22,30 - 1.89 * 17,01/\sqrt{(3 - 1)} = -0,44$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 22,30 + 1.89 * 17,01/\sqrt{(3 - 1)} = 45,03$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$14,07 a R\$17,53

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$15,90

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$15,90 * 165,00 = R\$2.623,50$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$2.623,50

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A - IDENTIFICAÇÃO

EMPRESA (1):	
Nº DO LAUDO (2):	DATA DA AVALIAÇÃO (3): 06/09/2023
NOME (4): PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ	
ENDEREÇO DO IMÓVEL (5): Rua CESAR BRASIL, 428 - Centro	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6): Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel pericado.	

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

Topografia (11)	Perfil Transversal: Plano	Perfil Longitudinal: Plano
Configuração e Confrontações (12)		
TESTADA: (BC)	11,00 m	
Lado direito mede:	- m e confronta:	
Lado esquerdo mede:	25,04 m e confronta:	
Nos fundos mede:	- m e confronta:	
Área terreno (13) (BC)	Fração Ideal (14)	Superfície (15)
275,44 m²		Seca
Coordenadas Geográficas: (17)		Forma do terreno (16): Regular

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

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

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) Regular	Estado cons. cond. (22) (BC)	Padrão acab. imóvel (23) (BC) Baixo
Quant. pavim. do prédio (24) 1	Quant. pavimento da UH (25)	Quant. dormitórios (26) (BC)
Idade estimada (27) 20	Quant. vagas(s) priv. (28) (BC) 1	Tipo de vaga(s) privat. (29) Coberta
ÁREAS (30)		
Privativa (BC) m²	Comum m²	Total (BC) m²
Área Real Averbada		Área não Averbada m²
DESCRÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)		Área Total do Imóvel (BC) m²

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 275,40m² (duzentos e setenta e cinco metros e quarenta centímetros quadrados), com uma área construída de 165,00m². Se trata de um imóvel com 8 cômodos sendo, 05 salas, 02 banheiros, 01 cozinhas área de serviço, garagem. Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.

Sem observações

F - AVALIAÇÃO (Método comparativo direto de dados de mercado):			
Valor do terreno (33)	275,44 m ²	Valor do imóvel (34) (terreno+benefícios)	165,00 m ²
Área do terreno:		Área do imóvel:	
Valor unitário: R\$	350,00 / m ²	Valor unitário: R\$	1.535,54 / m ²
Valor do terreno: R\$	96.404,00	Valor do imóvel: R\$	253.364,10
VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)			
Número:	R\$ 253.364,10		
Por extenso: #NOME?			
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)	

LAUDO DE AVALIAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ
Departamento de Planejamento

RELATORIO FOTOGRAFICO

 01	 02	 03
 04	 05	 06
01- FACHADA	02- SALA	03 e 04 SALÃO
05- SUITE	06- BANHEIRO SOCIAL.	

ALAN AMARAL
Assinado de forma digital
por ALAN AMARAL
VIANA:00829165274 VIANA:00829165274
Alan Amaral Viana
CREA: 151692179-8