



LAUDO – CAPS

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: Caps

ENDEREÇO: Rua Raimundo Cruz, nº 542, Centro, Rondon do Pará - PA

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 193,20 m²

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 1.600,00 (Um mil e seiscentos 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.

5



Fonte: Acervo pessoal

DESCRIÇÃO:

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 762,56 m², com uma área construída de 193,20 m².

Se trata de um imóvel com 12 cômodos sendo, 02 salas, 05 quartos, 03 banheiro, 01 cozinha, 01 área de serviço externa.

Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

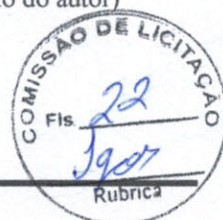
Foi utilizado a metodologia de avaliação de imóvel, o **método comparativo de dados do mercado - tratamento científico**, conforme rege na ABNT – NBR 14653;

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

[Handwritten signature]

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\$ 1.588,33** (Um mil e quinhentos e oitenta e oito reais e trinta e três centavos), podendo ter uma variação de 10% para o valor menor ou maior.

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



ANEXOS

- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- LAUDO DE AVALIAÇÃO
- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

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 Raimundo Cruz, nº 542, Centro, Rondon do Pará - PA	
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6): Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periculado.	

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

Topografia (11)	Perfil Transversal: Plano	Perfil Longitudinal: Plano				
Configuração e Confrontações (12)						
TESTADA: (BC)	m					
Lado direito mede:	m e confronta:					
Lado esquerdo mede:	m e confronta:					
Nos fundos mede:	m e confronta:					
Área terreno (13) (BC)	193,20 m²	Fração Ideal (14)	Supérficie (15)	Seca	Forma do terreno(16)	Regular
Coordenadas Geográficas:(17)						

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?	Perto	Feiras Periódicas?	Perto
Posto de Saúde?	Perto	Hospital?	Inexistente	Instituição Bancária?	Inexistente
Parques ou Praças?	Perto	Orla, Praia ou Lagos?	Longe	Posto Policial?	Longe
Escola Fundamental?	Perto	Escola de Ensino Médio?	Perto	Escola de Ensino Superior?	Perto
Comunidades Carentes?	Longe	Indústrias?	Longe	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?	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)	Tipo de vaga(s) privat. (29)		
Idade estimada (27)	20	Quant. vaga(s) priv. (28)(BC)			
ÁREAS (30)					
Privativa (BC)	Área Real Averbada	Comum	Total (BC)	Área não Averbada	Área Total do Imóvel (BC)
m²	m²	m²	m²	m²	m²
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)					
O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 762,56 m², com uma área construída de 193,20 m².					
Se trata de um imóvel com 12 cômodos sendo, 02 salas, 05 quartos, 03 banheiro, 01 cozinha, 01 área de serviço externa.					
Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.					

(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

F - AVALIAÇÃO (Método comparativo direto de dados de mercado):

Valor do terreno (33)	Valor do imóvel (34) (terreno+benfeitorias)
Área do terreno: m²	Área do imóvel: 193,20 m²
Valor unitário: / m²	Valor unitário: R\$ 1.000,00 / m²
Valor do terreno: R\$ 0,00	Valor do imóvel: R\$ 193.200,00
VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)	
Numérico: R\$ 193.200,00	
Por extenso: Cento e noventa e três mil e duzentos 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)	

G - MANIFESTAÇÃO TÉCNICA (39): (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)

Sem observações

H - OBSERVAÇÕES (40): (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)

Sem observações

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:



Endereço: Rua Raimundo Cruz, nº 542, 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	193,20			190,00	210,00
Valor Total	1.588,33			1.550,00	1.650,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	8,02	1.588,33	8,44	-2,48%	2,62%	5,10%
Predição (80%)	7,80	1.588,33	8,69	-5,10%	5,68%	10,78%
Campo de Arbítrio	6,99	1.588,33	9,45	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	1.548,86	1.588,33	1.629,87
Predição (80%)	1.507,36	1.588,33	1.678,50
Campo de Arbítrio	1.350,08	1.588,33	1.826,58

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 1.588,33

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.588,33 (um mil, quinhentos e oitenta e oito reais com trinta e três centavos)

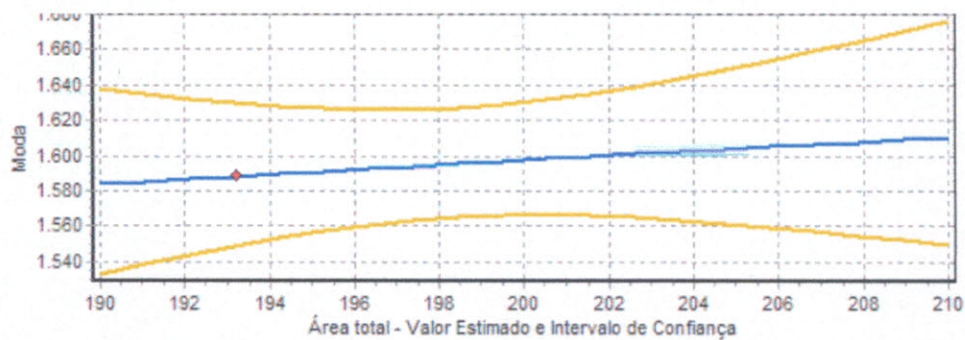
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	1.548,86
Arbitrado (R\$):	1.588,33
Máximo (R\$):	1.629,87

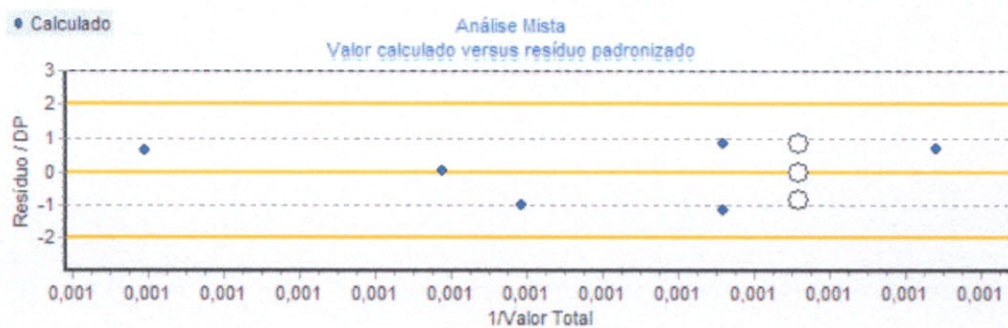
7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 5,10 %
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
RELATORIO FOTOGRAFICO CAPS



FIG. 1 - FACHADA



FIG. 2 - FACHADA LATERAL



FIG. 3 - FACHADA POSTERIOR



FIG. 4 - RECEPÇÃO



FIG. 5 - CONSULTORIO



FIG. 6 - COPA