

Valor do imóvel avaliando: R\$3.210,68

Imóvel avaliando

imóvel para funcionamento do posto de saúde do bairro jaderlandia, três salas.

Área: 144m²

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 (Xi), 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\$20,07 a R\$24,53

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\$22,30

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$22,30 * 144,00 = R\$3.210,68$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$3.210,68

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A - IDENTIFICAÇÃO

EMPRESA (1):	
Nº DO LAUDO (2):	DATA DA AVALIAÇÃO (3): 27/01/2023
NOME (4): PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ	
ENDEREÇO DO IMÓVEL (5): Rua CASTRO ALVES	
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)	14,40 m	
Lado direito mede:	44,00 m e confronta:	
Lado esquerdo mede:	10,00 m e confronta:	
Nos fundos mede:	44,00 m e confronta:	
Área terreno (13) (BC)	144,00 m²	Superfície (15) Seca
Fração Ideal (14)		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?	Existente	Feiras Periódicas?	Perto
Posto de Saúde?	Perto	Instituição Bancária?	Perto
Parques ou Praças?	Perto	Posto Policial?	Perto
Escola Fundamental?	Perto	Escola de Ensino Médio?	Perto
Comunidades Carentes?	Perto	Aeroporto?	Inexistente
Infraestrutura Urbana (10) - Existente ou Inexistente			
Abastecimento de Água?	Existente	Rede de Esgoto/Tratamento?	Inexistente
Rede de Energia Elétrica?	Existente	Rede de Telefone Fixo?	Existente
Pavimentação da rua?	Existente	Calçadas?	Existente
Paisagismo?	Existente	Coleta de Lixo?	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. vaga(s) priv. (28) (BC)	1	Tipo de vaga(s) privat. (29)	Coberta
ÁREAS (30)					
Área Real Averbada		Área não Averbada		Área Total do Imóvel (BC)	
Privativa (BC)	Comum	Total (BC)			
m²	m²	m²		m²	m²
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31) (Usar ALT ENTER para ponto parágrafo)					
O imóvel analisado trata-se de uma área construída de 144,00m². Se trata de um imóvel com 4 cômodos sendo, 02 Salas, 01 cozinha, 01 Banheiro. Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.					

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



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

Sem observações

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

Sem observações

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+benefiteirias)
Área do terreno: m²	Área do imóvel: 144,00 m²
Valor unitário: / m²	Valor unitário: R\$ 3.210,68 / m²
Valor do terreno: R\$ 0,00	Valor do imóvel: R\$ 462.337,92
VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)	
Número: R\$ 3.210,68	Por extenso:
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	Telefone: (94) 991337744
CAU/CREA nº: 1516921798 PA	
Assinatura ou Assinatura de forma digital:	
ALAN AMARAL Assinado de forma digital por ALAN	
VIANA:008291652 AMARAL	
74 VIANA:00829165274	





PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

RELATORIO FOTOGRAFICO

 01	 02	 03
 04	 05	 06
01- Frente	02-SALA 01	03 e 04 SALAS
05- sala	06- BANHEIRO	

ALAN AMARAL
VIANA:0082916527
4

Alan Amaral Viana
Eng. Civil
CREA: 151692179-8

Assinado de forma
digital por ALAN
AMARAL
VIANA:00829165274

