

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A - IDENTIFICAÇÃO

EMPRESA (1):

Nº DO LAUDO (2):

DATA DA AVALIAÇÃO (3):

NOME (4):

ENDERECO DO IMÓVEL (5):

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO (6):

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

Rua Tiradentes, 429 - Centro

Estimar tecnicamente o valor mensal a ser arbitrado ao aluguel do imóvel periciado.

B - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização (7)

☒ Urbana

☐ Rural

Transporte (8)

☒ Rodoviário

☐ Metrô

☐ Ferroviário

☐ Hidroviário

Equipamento Comunitário (9) - Perto , Longe ou Inexistente

Comércio Local?

Perto

Inexistente

Feiras Periódicas?

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

Inexistente

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. vaga(s) priv. (28)(BC)

1

Tipo de vaga(s) privat. (29)

Coberta

ÁREAS (30)

Área Real Averbada

Privativa (BC)

Comum

Total (BC)

Área não Averbada

Área Total do Imóvel (BC)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E AMBIENTES (31)

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 539,70 m², com uma área construída de 70,00m². Se trata de um imóvel com 07 cômodos sendo, 01 suítes, 02 quartos, 01 banheiros social, 01 Copa/cozinha, 01 salas, 01 áreas de serviço e garagem. Imóvel de alvenaria, com acabamento de médio padrão.



(BC) Campo com informações para o Banco Central - OBRIGATÓRIO 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+benfeitorias)
Área do terreno: 539,70 m²	Área do imóvel: 70,00 m²
Valor unitário: R\$ 350,00 / m²	Valor unitário: R\$ 1.535,54 / m²
Valor do terreno: R\$ 188.895,00	Valor do imóvel: R\$ 107.487,80
VALOR DA AVALIAÇÃO (35) (BC): (pode ser arredondado em até 1%)	
Numérico: R\$ 107.487,80	
Por extenso: #NOME?	
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: ALAN AMARAL VIANA	Assinado de forma digital
CAU/CREA nº: 1516921798 PA	por ALAN AMARAL
Assinatura ou Assinatura de forma digital:	VIANA:0082916527
	4
	VIANA:00829165274





PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

Departamento de Planejamento

LAUDO – IMÓVEL ALUGUEL SOCIAL – RONDON DO PARÁ - PA

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

OBJETIVO:

AVALIAR E ESTIMAR O 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 HABITACIONAL.

ENDEREÇO: RUA TIRADENTES – Nº 429, CENTRO.

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 70,00 m²

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 1.300,00 (Um mil e trezentos 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.

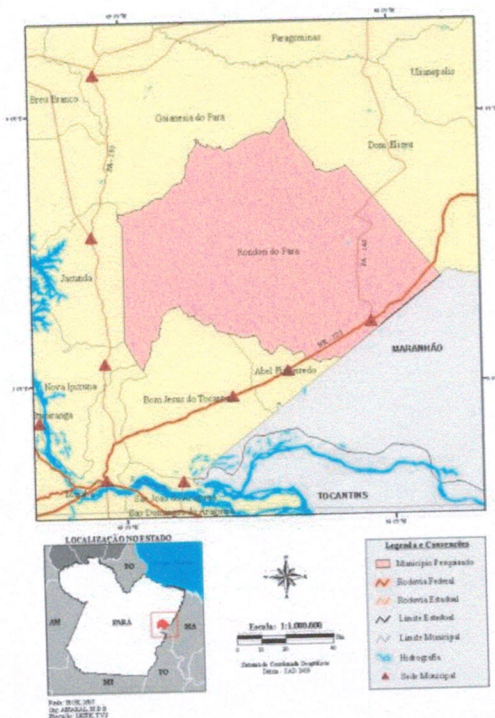
Todas as medidas e cálculos das áreas foram realizadas “in loco” com auxílio de trena a laser, e confirmado com a escritura do terreno.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ
Departamento de Planejamento



Fonte: Acervo pessoal

DESCRIÇÃO:

O imóvel analisado trata-se de um terreno medindo 539,70 m², com uma área construída de 70,00m².

Se trata de um imóvel com 07 cômodos sendo, 01 suítes, 02 quartos, 01 banheiros social, 01 Copa/cozinha, 01 salas, 01 áreas de serviço e 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 estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético*



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

Departamento de Planejamento

*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\$1.185,00** (Um mil, cento e oitenta e cinco reais). Podendo ter uma variação de 10% para o valor maior ou menor.

IMÓVEL CONSTRUÍDO EM ALVENARIA PADRÃO MÉDIO, PAVIMENTO TERREO. COM MAIS DE 05 ANOS DE CONSTRUÍDO.

ALAN AMARAL VIANA
CREA-PA RPN-151692179-8



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ
Departamento de Planejamento



ANEXOS

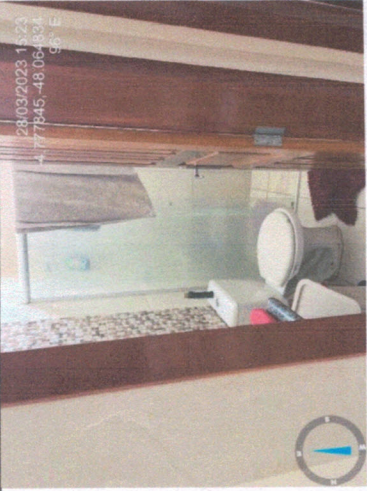
- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- LAUDO DE AVALIAÇÃO
- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDON DO PARÁ

Departamento de Planejamento

RELATORIO FOTOGRAFICO

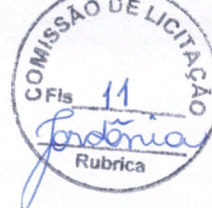
 28/03/2023 15:23 -4.777845 -48.064834 20° NE	 28/03/2023 15:23 -4.777845 -48.064834 20° NE	 28/03/2023 15:23 -4.777845 -48.064834 20° NE
 28/03/2023 15:24 -4.777845 -48.064834 95° E	 28/03/2023 15:24 -4.777845 -48.064834 197° S	 28/03/2023 15:24 -4.777845 -48.064834 215° SW
01- FACHADA	02- SALA	03 e 04 SUITE
05- QUARTOS	06- COZINHA AREA DE SERVIÇO.	

ALAN AMARAL
VIANA:00829165274

Assinado de forma digital por ALAN
AMARAL VIANA:00829165274

Alan Amaral Viana
CREA: 151692179-8





Avaliação de imóvel por comparação direta

Valor do imóvel avaliando: R\$1.185,00

Imóvel avaliando

IMOVEL CONSTRUÍDO EM ALVENARIA PADÃO MÉDIO, PAVIMENTO TERREO. COM MAIS DE 05 ANOS DE CONSTRUÍDO.

Área: 70m²

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.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMOVEL CONSTRUÍDO EM ALVENARIA PADÃO MÉDIO, PAVIMENTO TERREO. CONSELHO TUTELAR.

Área: 150m²
Valor: R\$1.600,00
Valor por metro quadrado: R\$10,67

Imóvel 2:

IMOVEL CONSTRUÍDO EM ALVENARIA PADÃO MÉDIO, PAVIMENTO TERREO. DEFENSORIA PÚBLICA MUNICIPAL.

Área: 110m²
Valor: R\$1.100,00
Valor por metro quadrado: R\$10,00

Imóvel 3:

IMOVEL CONSTRUÍDO EM ALVENARIA PADÃO MÉDIO, PAVIMENTO TERREO. CAIXA ECONÔMICA SOCIAL RONDON DO PARÁ.

Área: 336m²
Valor: R\$10.120,00
Valor por metro quadrado: R\$30,12

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	10,67	10,67
2	10,00	10,00
3	30,12	30,12

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



Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 16,93$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 11,43$

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: $d = 10,67 - 16,93 / 11,43 = 0,55 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 10,00 - 16,93 / 11,43 = 0,61 < 1,38$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 30,12 - 16,93 / 11,43 = 1,15 < 1,38$	(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):

$$Li = 16,93 - 1,89 * 11,43/\sqrt{(3-1)} = 1,66$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 16,93 + 1,89 * 11,43/\sqrt{(3-1)} = 32,20$$

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\$15,24 a R\$18,62

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\$16,93

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$16,93 * 70,00 = R\$1.185,00$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$1.185,00