

# LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

## Nº 003/2021

---

**ESPÉCIE DE LAUDO:** Avaliação Locação de Imóvel Urbano  
Benefício de Aluguel Social

---

**INTERESSADO:** Prefeitura Municipal de Palmácia-CE

---

**UNIDADE DEMANDANTE:**

Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social

---

**PROPONENTE:** JANIELSON DOS SANTOS RODRIGUES NUNES

RG: 2005010328167

---

**CONTRATADO/A:** Roberto Colares de Holanda Júnior - ME

---

**RESPONSÁVEL TÉCN.:**

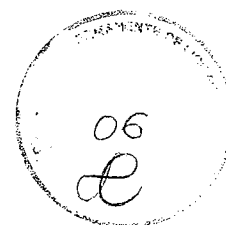
Roberto Colares de Holanda Júnior

*Engenheiro Civil*

CREA CE nº 43280-D

RNP nº 0606795197

PALMÁCIA/CE  
FEVEREIRO/2021



## SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	3
2	OBJETO .....	3
3	OBJETIVO .....	4
4	FINALIDADE .....	4
5	DOS TRABALHOS REALIZADOS .....	4
6	CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL .....	4
7	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS .....	5
8	DETERMINAÇÃO DO VALOR.....	6
9	CONCLUSÃO.....	6
10	ANEXOS – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	7

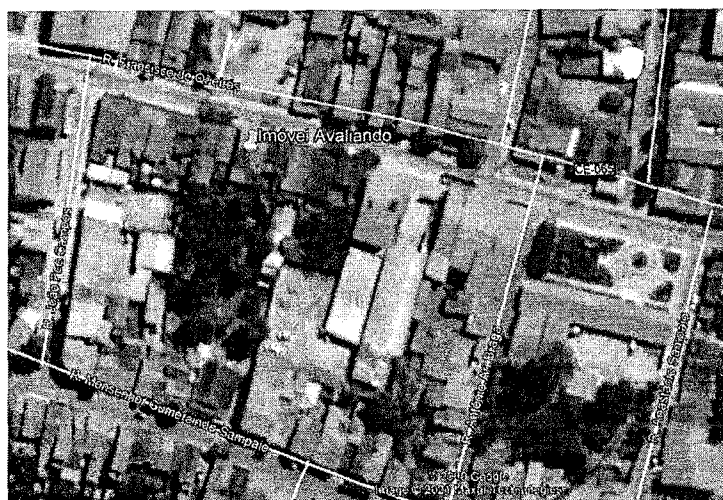
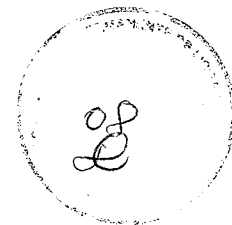
## 1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O laudo é fundamentado no que estabelece a Norma Brasileira de Avaliação de Bens: NBR 14653/2011: Parte 01 - Procedimentos Gerais, parte 2 - Imóveis Urbanos, e em parte a NBR 13752/1996 - Perícias de Engenharia na Construção Civil e no seguinte:

- Documentação fornecida pelo cliente, constituída de escritura particular, de compra e venda de imóvel;
- Informações constatadas "in loco" por meio de vistoria ao imóvel urbano, realizada em 01/02/2021, acompanhada pelo Sr. Renan Campos.
- Informações obtidas juntos aos agentes do mercado imobiliário, considerando que foram fornecidas de boa fé e são confiáveis;
- Que toda a documentação do imóvel se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condições de imediata locação;
- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; e
- As observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição e todas as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

## 2 OBJETO

Trata-se de uma UNIDADE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPO CASA, com área construída de 46,01 m<sup>2</sup>, localizada na Rua Francisco de Queiroz nº S/N, Bairro Centro, CEP: 62.780-000, Palmácia-CE



*Imagem 01 – Localização do imóvel*

### **3 OBJETIVO**

Determinar por meio de vistoria “in loco”, o preço de mercado à locação do bem imóvel avaliando, respeitando os procedimentos metodológicos e métodos de aferição de preço preconizados pela NBR 14653/2011.

### **4 FINALIDADE**

Avaliação de valor de Locação de Imóvel para utilização da Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social do Município de Palmácia, para o benefício de aluguel social junto a esta secretaria.

### **5 DOS TRABALHOS REALIZADOS**

Os trabalhos para a elaboração do presente laudo foram implementados com a realização de vistoria “in loco” e tomada de registros fotográficos. Não se teve condicionantes à realização da vistoria de avaliação em questão.

### **6 CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL**

O imóvel residencial unifamiliar do tipo casa duplex (Térreo e Superior), com área construída de 46,01 m<sup>2</sup>, localizada na Rua Francisco de Queiroz, S/N, Bairro Centro, sendo seu corpo físico composto por 01 sala, 01 depósito, 01 cozinha, 01 escada, 01 corredor, 01 quarto, 01 banheiro e 01 área de serviço.

No tocante ao uso e ocupação do solo, o Bairro é composto de edificações de uso residencial. As residências são do tipo casa e apartamentos.

Tem-se acesso a serviços básicos de infraestrutura como energia elétrica, sendo também contemplado pelos serviços de saneamento básico (Esgotamento Sanitário, Serviço de Coleta e Transporte de Resíduos Sólidos Urbanos e Sistema de Abastecimento de Água).

## **7 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS**

A avaliação do bem imóvel foi efetuada por comparação direta com base no Método Comparativo de Dados de Mercado (NBR 14.653-2), olhando para a natureza do bem avaliando, finalidade da avaliação, sua disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O levantamento de dados de mercado realizou-se através da coleta de amostras na mesma rua e bairro do imóvel avaliando. As amostras são representadas pelos moradores e donatários de imóveis afins do imóvel avaliando, cujas comprovações foram obtidas pessoalmente através de entrevista.

## 8 DETERMINAÇÃO DO VALOR

Para determinação do preço mensal de locação do imóvel avaliando, utilizou-se como referência a média dos valores praticados no mercado local para imóveis afins do avaliando. No tratamento dos dados chegamos ao valor mensal médio de **R\$ 300,00 reais (trezentos reais)**.

## 9 CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos de pesquisa e condições constantes neste laudo, atribui-se ao imóvel avaliando, unidade residencial padrão popular, com área construída de 46,01 m<sup>2</sup>, localizada na Rua Francisco de Queiroz, S/N, Bairro Centro, Palmácia/CE, o valor de locação deste imóvel de **R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais**.

**ROBERTO  
COLARES DE  
HOLANDA  
JUNIOR:  
02320393307**

Assinado digitalmente por ROBERTO  
COLARES DE HOLANDA JUNIOR:  
02320393307  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil,  
OU=34173682000318, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB  
e-CPF A1, OU=(EM BRANCO),  
OU=presencial, CN=ROBERTO COLARES  
DE HOLANDA JUNIOR:02320393307  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: PALMACIA - CE  
Data: 2021.02.08 11:17:52-03'00'  
Foxit Reader Versão: 10.1.1

Palmácia-CE, 08 de Fevereiro de 2021.

---

**Roberto Colares De Holanda Júnior**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA CE nº 43280-D, RNP nº 0606795197**

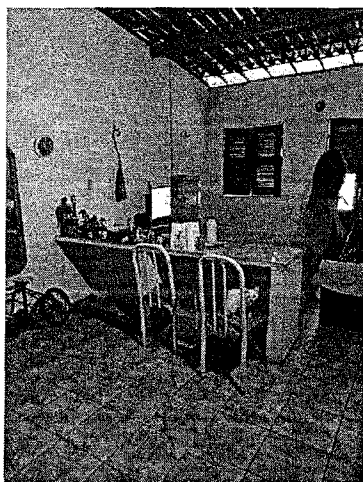
## 10 ANEXOS – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



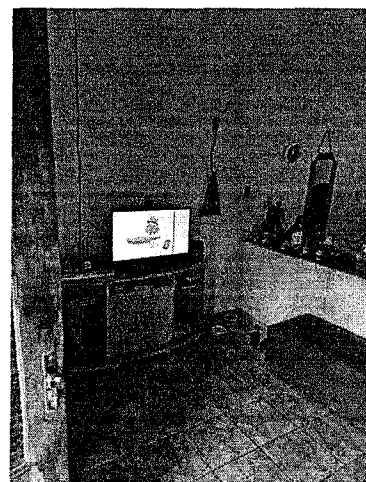
*Foto 01 – Fachada Principal*



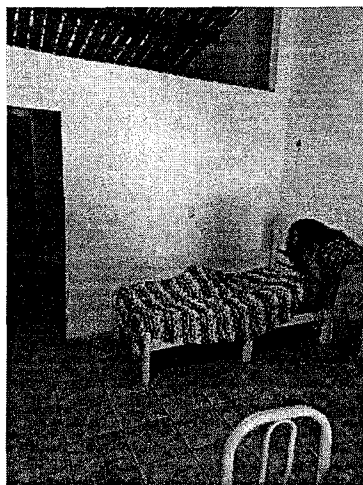
*Foto 02 – Escada entrada*



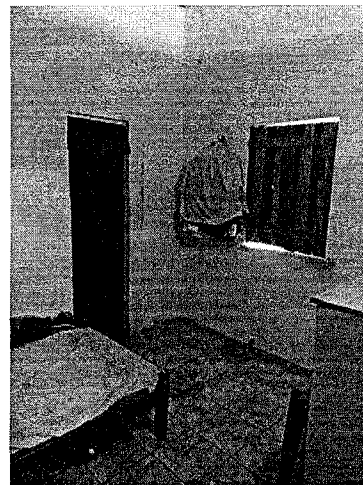
*Foto 03 – Sala de estar*



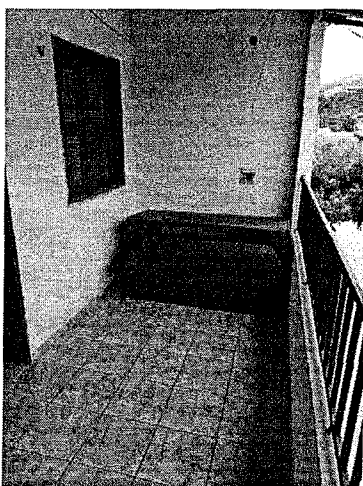
*Foto 04 – Quarto*



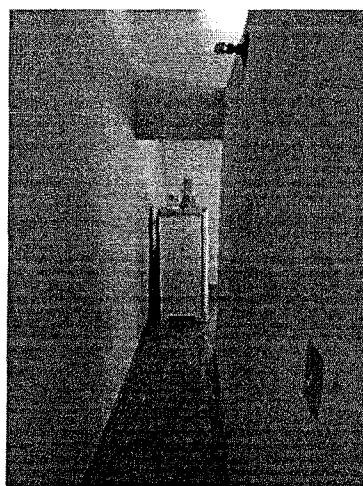
*Foto 05 – Quarto*



*Foto 06 – Quarto*

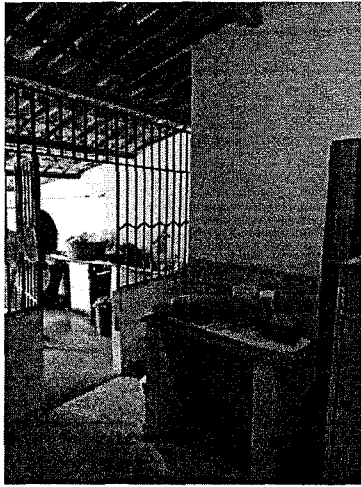


*Foto 07 – Varanda*

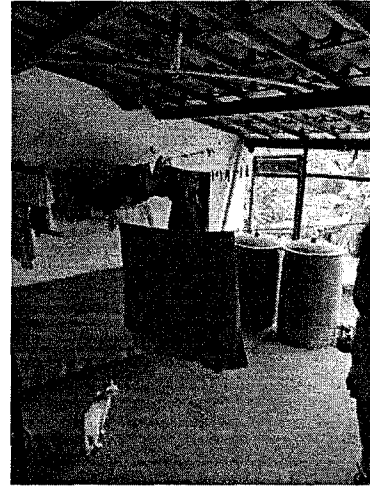


*Foto 08 – Corredor*





*Foto 09 – Área de Serviço*



*Foto 10 – Varanda*

