

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

Nº 006/2021

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: OSANA TEIXEIRA ALVES

RG: 2004005126740

CONTRATADO/A: FIDUCIA SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA

RESPONSÁVEL TÉC.:

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 | 4 |
| 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 08/02/2021, 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 38,64 m², localizada na Rua São Francisco, nº 96, 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, com área construída de 38,64 m², localizada na Rua São Francisco, nº 96, Bairro Centro, sendo seu corpo físico composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 corredor, 01 quarto e 01 banheiro.

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 38,64 m², localizada na Rua São Francisco, nº 96, Bairro Centro, Palmácia/CE, o valor de locação deste imóvel de **R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais**.

Palmácia-CE, 23 de Fevereiro de 2021.

**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: PALMÁCIA - CE
Data: 2021.02.23 20:34:15-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.1

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

10 ANEXOS – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Fachada Principal

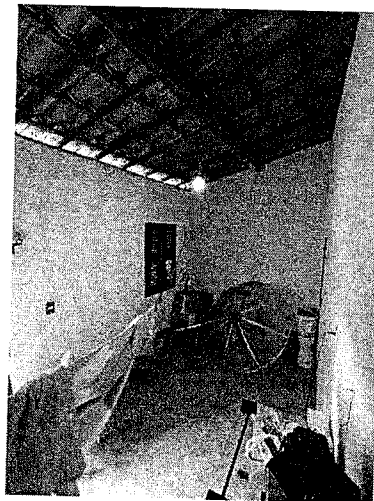


Foto 02 – Sala de estar

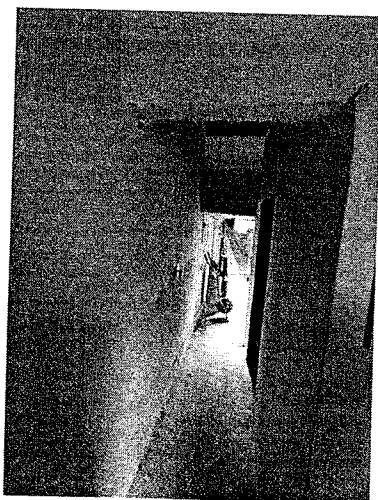


Foto 03 – Hall Principal

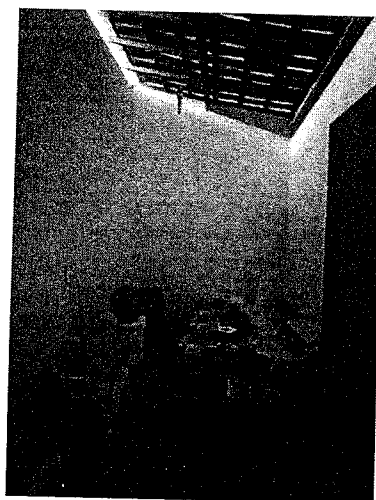


Foto 04 – Quarto

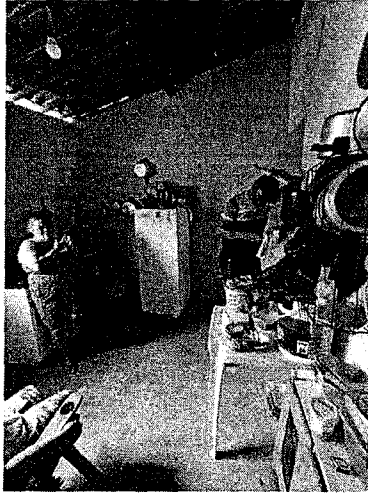


Foto 05 – Cozinha



Foto 06 – W.C.