

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

Nº 007/2021

ESPÉCIE DE LAUDO: Avaliação Locação de Imóvel Urbano
Aluguel Arquivo Municipal

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Palmácia-CE

UNIDADE DEMANDANTE:
Secretaria de Administração

PROPONENTE: Lucia Maria da Silva Martins
CPF: 886.129.613-00

CONTRATADO/A: FIDUCIA SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Roberto Colares de Holanda Júnior

Engenheiro Civil

CREA CE nº 43280-D

RNP nº 0606795197

PALMÁCIA/CE

ABRIL/2021

ROBERTO
COLARES DE
HOLANDA
JUNIOR:
02320393307

Assinado digitalmente por ROBERTO COLARES
DE HOLANDA JUNIOR:02320393307
DN: C=BR, O=CP-Brasil,
OU=412528200318, OU=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB
e-CPF-AJ, OU=(EM BRANCO), OU=presencial,
CN=ROBERTO COLARES DE HOLANDA
JUNIOR:02320393307
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: PALMÁCIA - CE
Data: 2021.04.07 15:04:16-03:00
Foxit Reader Versão: 10.1.3

FIDUCIA SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA

END.: R ENGENHEIRO RONALDO DE CASTRO BARBOSA 534 SALA 108 / PARQUE MANIBURA /
FORTALEZA / CE / CEP: 60821-572

CNPJ: 29.262.521/0001-07

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

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: 2021.04.07 15:04:33-03'00"
Foxit Reader Versão: 10.1.3

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 10/03/2021, 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 um imóvel do tipo duplex unidade mista, residencial e comercial, a qual será avaliada apenas a área do Pavimento Térreo (Comercial) que tem área construída de 51,67 m², situada na rua 28 de Agosto, 0015 CS 0015, no bairro no bairro Centro, CEP: 62.780-000, Palmácia-CE.

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: 2021.04.07 15:04:47-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.3



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 do Arquivo Municipal pela Secretaria de Administração do Município de Palmácia/CE.

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 é do tipo duplex unidade mista, residencial e comercial, a qual será avaliada apenas a área do Pavimento Térreo (Comercial) que tem área construída de 51,67 m², situada na rua 28 de Agosto, 0015 CS 0015, no bairro Centro, sendo seu corpo físico composto por 01 sala de arquivos, 01 despensa, 01 banheiro.

FIDUCIA SERVICOS DE ENGENHARIA LTDA

END.: R ENGENHEIRO RONALDO DE CASTRO BARBOSA 534 SALA 108 / PARQUE MANIBURA / FORTALEZA / CE / CEP: 60821-572

CNPJ: 29.262.521/0001-07

ROBERTO
COLARES DE
HOLANDA JUNIOR
02320393307

Assinado eletronicamente por ROBERTO COLARES DE
HOLANDA JUNIOR 02320393307
DN: C=BR, O=CP-Brasil, OU=2517282000016,
OU=SECRETARIA DE FISCALIA FISCAL DO S. JUIZ. - RFB, OU=RFB
e-CPF AT, OU=EM BRANCO, O=Imprensa
de ROBERTO COLARES DE HOLANDA JUNIOR
02320393307
Razão: Emissão do aux. deste documento
Localização: PALMÁCIA - CE
Data: 2023.04.07 15:06:00:000
Port: Reside Versão: 9.0.12

No tocante ao uso e ocupação do solo, o Bairro é composto de edificações de uso residencial e comercial.

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.

**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: 2021.04.07 15:05:15-03'00"
Foxit Reader Versão: 10.1.3

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\$ 550,00 reais (quinhentos e cinquenta reais)**.

9 CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos de pesquisa e condições constantes neste laudo, atribui-se ao imóvel avaliando, unidade comercial, com área construída de 51,67 m², localizada na Rua 28 de Agosto, 0015 CS 0015, no bairro Centro, Palmácia/CE, o valor de locação deste imóvel de **R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) mensais**.

Palmácia-CE, 07 de Abril 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: 2021.04.07 15:05:35-03'00'
Foxit Reader Versão: 10.1.3

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

10 ANEXOS – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

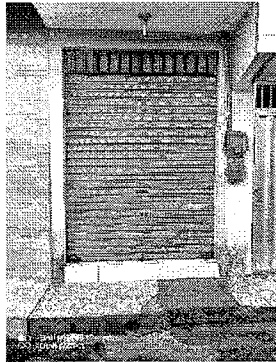


Foto 01 – Fachada Principal

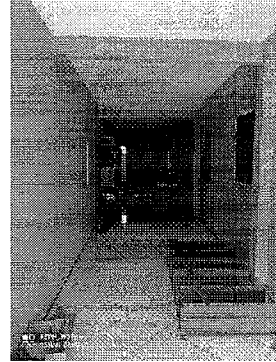


Foto 02 – Sala de arquivo

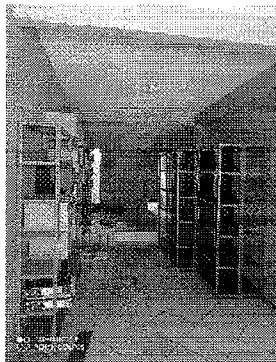


Foto 03 – Sala de arquivo

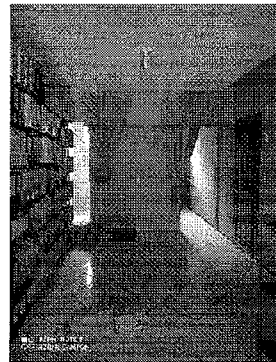


Foto 04 – Sala de arquivo

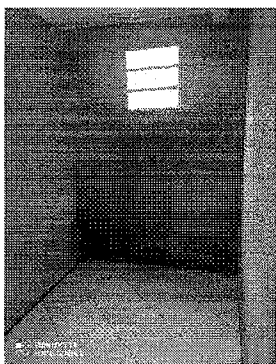


Foto 05 – Despensa

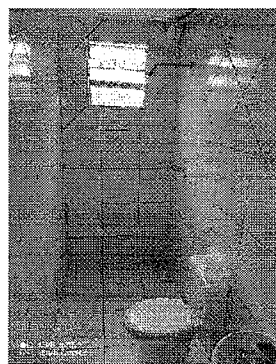


Foto 06 – W.C.

**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: 2021.04.07 15:05:53-03'00"
Foxit Reader Versão: 10.1.3

