

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

Nº 017/2020

ESPÉCIE DE LAUDO: Avaliação Locação de Imóvel Urbano
Aluguel Posto de Saúde – Sítio Novo Basílio

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Palmácia-CE

UNIDADE DEMANDANTE:
Secretaria de Saúde – Palmácia/CE

PROPONENTE: RENAN CAITANO RODRIGUES
CPF: 071.973.683-83

CONTRATADO/A: Roberto Colares de Holanda Júnior - ME

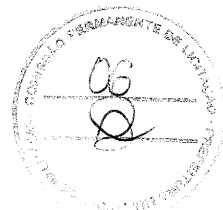
RESPONSÁVEL TÉCN.:

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

PALMÁCIA/CE
NOVEMBRO/2020

Rua Ieda Pereira, nº 534, Parque Manibura - Fortaleza-CE.
fiducia.engarq@gmail.com – (85) 9.9827-8414 / (84) 9.9854-4175.

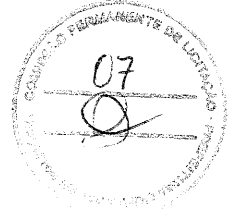




SUMÁRIO

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





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 03/11/2020, 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.

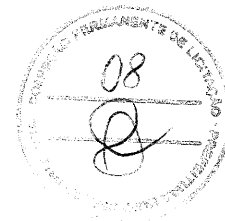
2 OBJETO

Trata-se de uma UNIDADE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR TIPO CASA, com área construída de 101,15 m² e terreno com área de 175,41 m², situada no Sítio Novo Basílio (Zona Urbana), CEP: 62.780-000, Palmácia-CE.

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 Saúde do Município de Palmácia, para a utilização como Posto de Saúde 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 com área construída de 101,15 m² e terreno com área de 175,41 m², situada no Sítio Novo Basílio (Zona Urbana), Palmácia-CE, sendo seu corpo físico composto por 01 garagem, 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha 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.

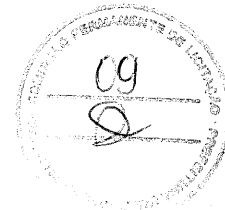
Tem-se acesso a serviços básicos de infraestrutura como energia elétrica, sendo também contemplado pelos serviços de saneamento básico (Esgotamento Sanitário, Serviço de Coleta e Transporte de Resíduos Sólidos Urbanos e Sistema de Abastecimento de Água).

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\$ 500,00 reais (quinhentos 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 101,15 m² e terreno com área de 175,41 m², situada no Sítio Novo Basílio (Zona Urbana), CEP: 62.780-000, Palmácia-CE, o valor de locação deste imóvel de **R\$ 500,00 (quinhentos reais) mensais**.

Palmácia-CE, 11 de Novembro de 2020.



Roberto Colares De Holanda Júnior – ME

FIDUCIA ENGENHARIA

Roberto Colares De Holanda Júnior

Engenheiro Civil

CREA CE nº 43280-D, RNP nº 0606795197

10 ANEXOS – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTOS DO IMÓVEL

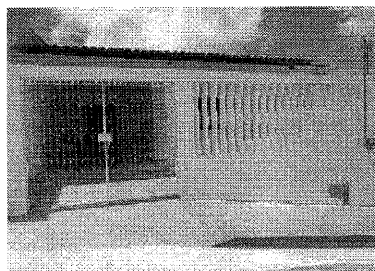


Foto 01 – Fachada Imóvel

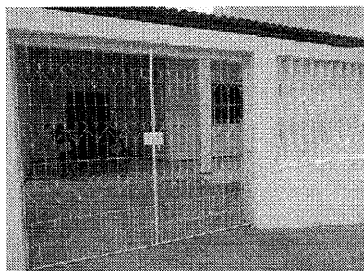


Foto 02 - Fachada Imóvel

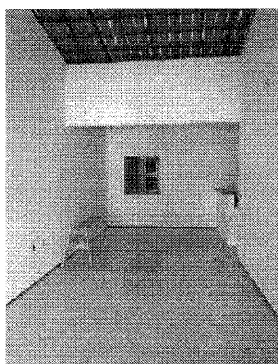


Foto 03 – Sala

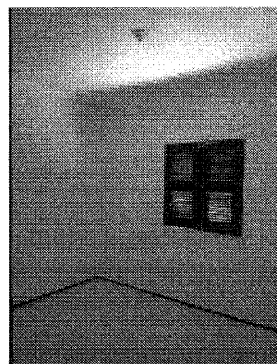


Foto 04 – Quarto 01



Foto 05 – Garagem

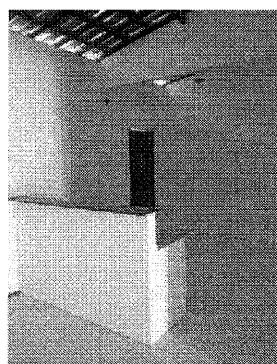


Foto 06 – Cozinha

