

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

Nº 03/2023

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: Maria Pereira do Nascimento

RG: 200002028483

CPF:845.962.603 -20

CONTRATADO/A: Roberto Colares de Holanda Júnior - ME

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

David de Sousa Fernandes

Engenheiro Civil

RNP nº 060 13223-7

PALMÁCIA/CE

Abril/2023

2

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

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 26/04/2023, acompanhada pelo Sr. David de Sousa Fernandes.
- 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 79,00\ m², localizada no Sítio Monte Claro, S/N, Zona Rural, 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 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

Opção 01 -> O imóvel residencial unifamiliar, com área construída de 79,00 m², localizada no Sítio Monte Claro, S/N, Zona Rural, sendo utilizado apenas a parte superior, seu corpo físico composto por 01 sala, 01 cozinha, 02 quartos e 01 banheiro, 1 área.

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 79,00 m², localizada no Sítio Monte Claro, S/N, Zona Rural, Palmácia/CE, o valor de locação deste imóvel de **R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais**.

Palmácia-CE, 26 de Abril de 2023.

DAVID DE SOUSA FERNANDES:
96812052353

Assinado digitalmente por DAVID DE SOUSA FERNANDES:96812052353
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=38038006000120, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A1, CN=DAVID DE SOUSA FERNANDES:96812052353
Razão: Eu sou o autor deste documento

Roberto Colares De Holanda Júnior – ME
FIDUCIA ENGENHARIA
David de Sousa Fernandes
Engenheiro Civil
RNP nº 060133223-7

ANEXOS – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

