

# LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

## Nº 016/2021



---

**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:** MARIA VALDELICE SIEBRA BIZERRIL

RG: 2006015153592

CPF: 881.191.903-78

---

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

---

**RESPONSÁVEL TÉC.:**

David de Sousa Fernandes

*Engenheiro Civil*

RNP nº 06013223-7

PALMÁCIA/CE  
NOVEMBRO/2021

## 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 30/11/2021, 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 57,60\ m<sup>2</sup>, localizada na Rua Monsenhor Gumerindo nº S/N, Bairro Centro, 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 57,60 m<sup>2</sup>, localizada na Rua Monsenhor Gumerindo, S/N, Bairro Centro, sendo utilizado apenas a parte superior, seu corpo físico composto por 01 sala, 01 cozinha, 02 quartos 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 57,60m<sup>2</sup>, localizada na Rua Monsenhor Gumercindo, S/N, Bairro Centro, Palmácia/CE, o valor de locação deste imóvel de **R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais**.

Palmácia-CE, 30 de Novembro de 2021.

Assinado digitalmente por DAVID DE SOUSA  
FERNANDES:96812052353  
CPF: 03038038006000120, OU=AC SOLUTI Multipla  
OU=Certificado PF A1, CN=DAVID DE SOUSA  
FERNANDES:96812052353  
Eu sou o autor deste documento

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



## 10 ANEXOS – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

