



LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

ESPÉCIE DE LAUDO: Avaliação Locação de Imóvel Urbano
Locação Mensal

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Palmácia-CE

UNIDADE DEMANDANTE:
Secretaria de Educação

CONTRATADO/A: Roberto Colares de Holanda Júnior - ME

PALMÁCIA/CE
JUNHO/2023

SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
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
7.1	CACULO:.....	4
8	DETERMINAÇÃO DO VALOR.....	6
9	CONCLUSÃO	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 05/06/2023.
- 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 GALPÃO COMERCIAL, para funcionamento da SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE PALMÁCIA-CE, com área construída de 672,00 m², localizada no município de 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 Educação do Município de Palmácia, para o benefício de aluguel 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 -> IMÓVEL COMERCIAL URBANO COM ÁREA CONSTRUIDA DE 672M2 DE ÁREA CONSTRUI-DA, NO MUNICÍPIO DE PALMACIA-CE.

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.

7.1 CACULO:

Imóvel avaliando

IMÓVEL COMERCIAL URBANO COM ÁREA CONSTRUIDA DE 672M2 DE ÁREA CONSTRUIDA, NO MUNICÍPIO DE PALMACIA-CE

Área: 672m²

Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL COMERCIAL URBANO, COM ÁREA DE 650M2.

Área: 650m²

Valor: R\$3.500,00

Valor por metro quadrado: R\$5, 38

Imóvel 2:

IMÓVEL COMERCIAL URBANO, COM ÁREA DE 680M2.

Área: 685m²

Valor: R\$3.400,00

Valor por metro quadrado: R\$4,96

Imóvel 3:

IMÓVEL COMERCIAL URBANO, COM ÁREA DE 700M2.

Área: 700m²

Valor: R\$3.200,00

Valor por metro quadrado: R\$4,57

Tabela de homogeneização:

Imóvel R\$/m² R\$/m² homog.

1 5,38 5,38

2 4,96 4,96

3 4,57 4,57

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 4,97$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 0,41$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |5,38 - 4,97| / 0,41 = 1,01 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |4,96 - 4,97| / 0,41 = 0,02 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |4,57 - 4,97| / 0,41 = 0,99 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4,97 - 1.89 * 0,41/\sqrt{(3 - 1)} = 4,43$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4,97 + 1.89 * 0,41/\sqrt{(3 - 1)} = 5,52$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4,48 a R\$5,47

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 5,38 (amostra 1); 4,96 (amostra 2); 4,57 (amostra 3).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$4,97

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$4,97 * 672,00 = R\$3.341,98

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$3.341,98

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\$ 3.300,00 reais (três mil e trezentos reais)**.

9 CONCLUSÃO

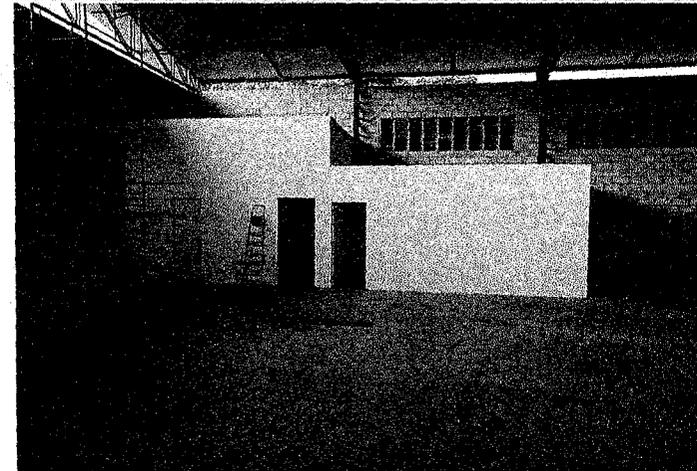
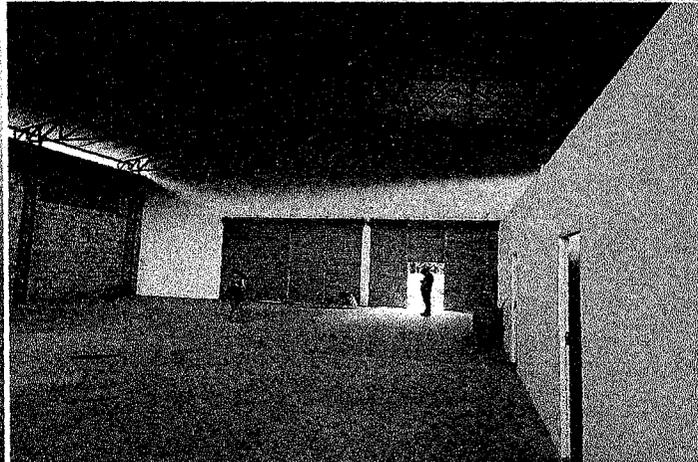
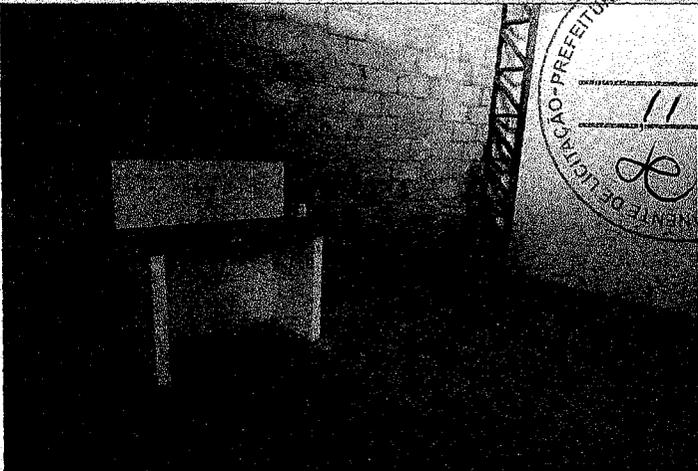
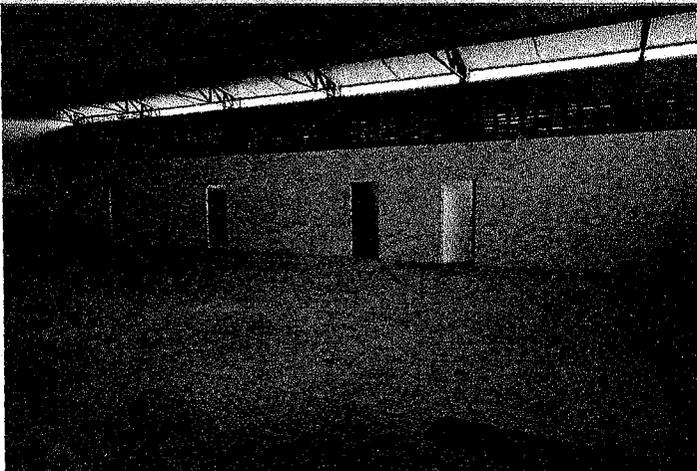
Fundamentado nos elementos de pesquisa e condições constantes neste laudo, atribui-se ao imóvel avaliando, unidade comercial, com área construída de 672,00m², localizada no MUNICIPIO DE PALMÁCIA-CE, o valor de locação deste imóvel de **R\$ 3.300,00 reais (três mil e trezentos reais) mensais**.

Palmácia-CE, 12 de junho de 2023.

Assinado digitalmente por DAVID DE SOUSA FERNANDES:96812052353
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Múltipla 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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

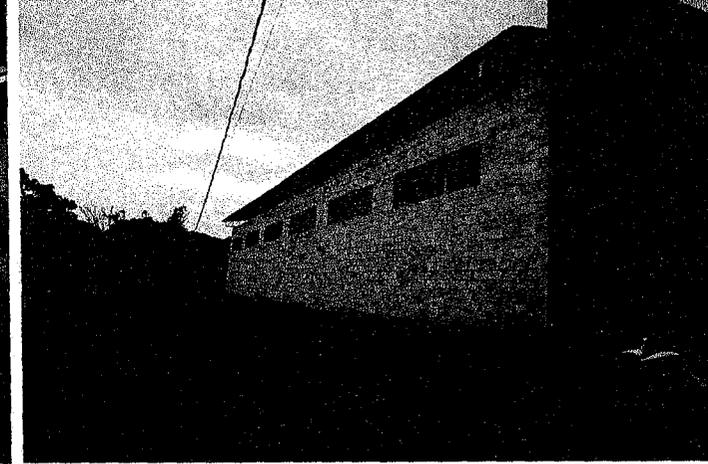
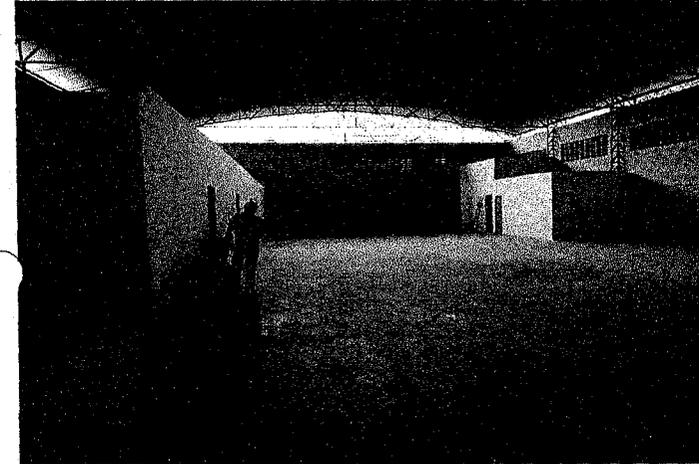
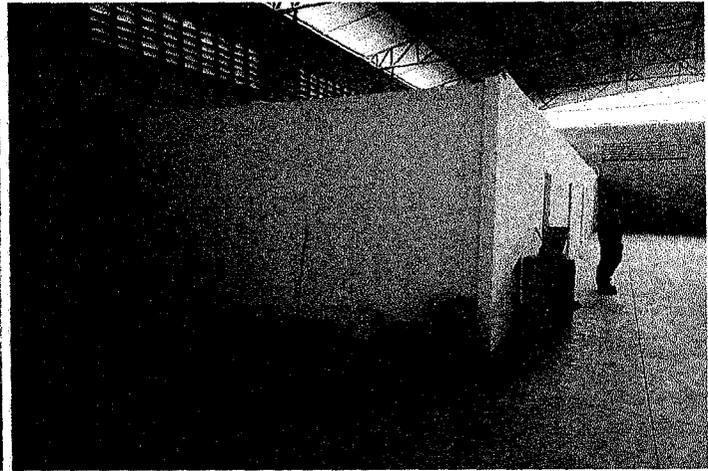
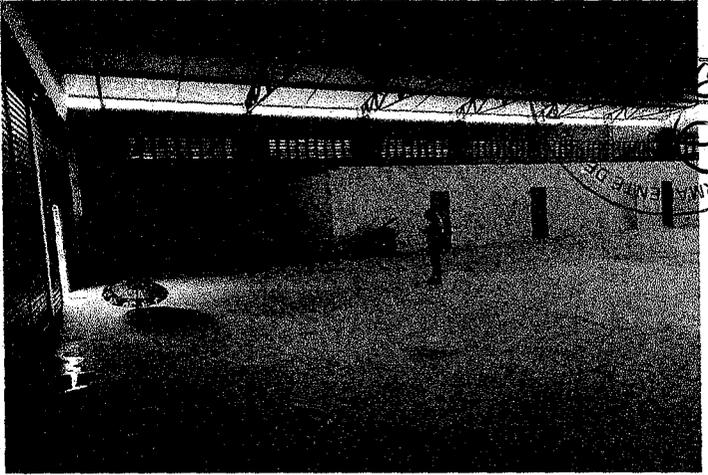
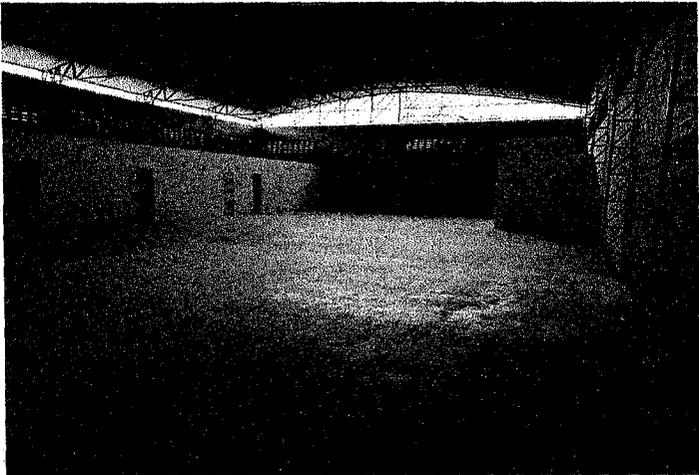


DAVID DE SOUSA
FERNANDES:
96812052353

Assinado digitalmente por DAVID DE SOUSA
FERNANDES:96812052353
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla
v5, OU=3803800000120, OU=Videoconferencia,
OU=Certificado PF A1, CN=DAVID DE SOUSA
FERNANDES:96812052353
Razão: Eu sou o autor deste documento



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**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=38038006900120, OU=Videoconferencia,
OU=Certificado PF A1, CN=DAVID DE SOUSA
FERNANDES:96812052353
Razão: Eu sou o autor deste documento