

LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

Nº 007/2020

ESPÉCIE DE LAUDO: Avaliação Locação de Imóvel Urbano

INTERESSADO:

Fundo Municipal de Previdência Social de Palmácia

UNIDADE DEMANDANTE:

Fundo Municipal de Previdência Social de Palmácia

PROPONENTE: CARLOS ANTONIO FERNANDES DE OLIVEIRA,
CPF. 422.733.903-00

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

JUNHO/2020

SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2	OBJETO	3
3	OBJETIVO.....	4
4	FINALIDADE	4
5	DOS TRABALHOS REALIZADOS	4
6	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	4
7	CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL	5
8	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	6
9	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.....	6
9.1	MÉTODOS E CRITÉRIOS.....	6
9.2	PESQUISA DE DADOS.....	6
10	DETERMINAÇÃO DO VALOR.....	6
11	CONCLUSÃO.....	7
12	ANEXOS - REGISTROS FOTOGRÁFICOS.....	8



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 da contrato particular de posse;
- Informações constatadas "in loco" por meio de vistoria ao imóvel urbano, realizada em 08/06/2020.
- 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 de unidade comercial, edificada em alvenaria de tijolos e coberta com laje, no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Palmácia-CE, com uma área total edificada de 50,70 m², e um perímetro de 36m76, localizada na Rua Francisco de Queiroz, SN, Bairro Centro, CEP: 62.780-000, Palmácia-CE conforme **figura 01** abaixo.





Figura 01 - Planta de 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 da Previdência do Município de Palmácia.

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. Teve-se acesso a todas as partes constituintes do imóvel (internas e externas) com condições plenas de constatar possíveis patologias e avaliar o preço de aluguel do imóvel avaliando.

6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando fica localizado no município de Palmácia-CE. O município está localizado na região serrana do estado, microrregião de Baturité e faz parte do

Polo Turístico Serra de Guaramiranga, situada na Área de Proteção Ambiental da Serra de Baturité, do Corredor Ecológico do Rio Pacoti e dentro da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica. A cidade possui clima ameno, com temperatura média de 19 °C.

Localiza-se a 74 quilômetros da capital do estado, a cidade de Fortaleza. Sua população foi estimada no ano de 2018 em 13.214 habitantes pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

No que tange a trabalho e rendimentos, segundo o IBGE, em 2016, o salário médio mensal era de 1.5 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 6.4%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 91 de 184 e 131 de 184, respectivamente.

Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 54.4% da população nessas condições, o que o colocava na posição 84 de 184 dentre as cidades do estado e na posição 568 de 5.570 dentre as cidades do Brasil.

Em termos de economia o PIB per capita em 2016 foi de 6.417,65 reais com um total de receitas, em 2017, de 22.000.000,00 e de 23.780.000,00 reais em despesas empenhadas.

7 CARACTERIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL

O imóvel em questão encontra-se no pavimento térreo, de um imóvel situado a Rua Francisco de Queiroz, SN, Bairro Centro, Palmácia-CE, com uma área total edificada de 50.70 m² e um perímetro de 36m76, contendo 01 Sala Comercial, 01 Escritório, 01 Hall's e 01 W.C.'s.

Tem-se acesso a serviços básicos de infraestrutura como energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, 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).



8 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário à locação de imóveis, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de ofertas e demandas, estando ligada a política econômica de investimento (oportunidades de empregos nesse município), renda dos habitantes e estilo de vida. Este se encontra em fase de recuperação depois da crise assolou o setor nos últimos anos. Essa recuperação é resultante das medidas governamentais a nível de município, estado e união, no que tange a geração de empregos e flexibilidade de acesso a crédito, ainda que de forma tímida.

9 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

9.1 MÉTODOS E CRITÉRIOS

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.

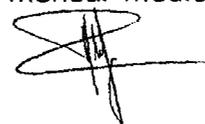
Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais de locações de imóveis onde, para a sua aplicação, é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.

9.2 PESQUISA DE DADOS

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.

10 DETERMINAÇÃO DO VALOR

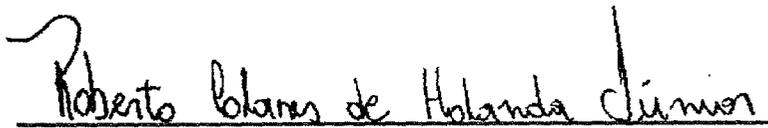
Para determinação do preço mensal de locação do imóvel avaliando, utilizou-se como referência a média dos valores praticados no mercado local para imóveis afins do avaliando. No tratamento dos dados chegamos ao valor mensal médio de **R\$ 1.000,00 reais (Hum mil reais)**.



11 CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos de pesquisa e condições constantes neste laudo, atribui-se ao imóvel avaliando, unidade comercial padrão médio, de um imóvel situado a Rua Francisco de Queiroz, SN, Bairro Centro, Palmácia-CE, com uma área total edificada de 50.70 m² e um perímetro de 36m76. Considerando as condições de mercado e as condições atual do prédio, encontra-se o valor de locação deste imóvel de **R\$ 1.000,00 (Hum mil reais) mensais**, possuindo, a mesma, condições de ser locada por este município para utilização como unidade da Previdência no município de Palmácia.

Palmácia-CE, 12 de junho 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

12 ANEXOS - REGISTROS FOTOGRÁFICOS



Foto 01 – Fachada Imóvel



Foto 02 – Fachada Imóvel

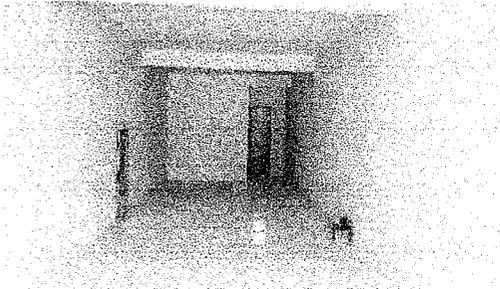


Foto 03 – Sala comercial

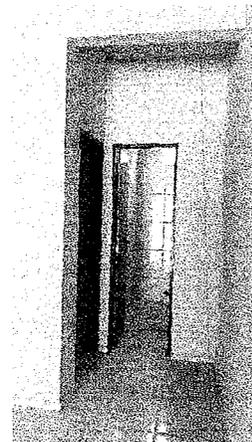


Foto 04 – Hall



Foto 05 – Escritório

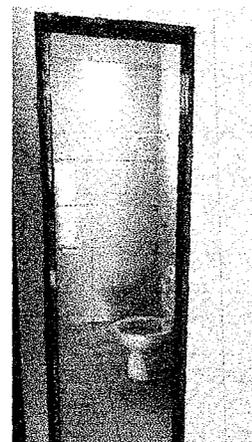


Foto 06 – W.C.

