

# LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA

## Nº 019/2022



**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 GERLANDIA FERREIRA DE LIMA

RG: 2007577970-0

CPF: 077.991.703-01

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

**RESPONSÁVEL TÉCN.:**

David de Sousa Fernandes

**Engenheiro Civil**

RNP nº 06013223-7

PALMÁCIA/CE  
FEVERREIRO/2022



## 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 10/02/2022, acompanhada pelo Sr. Rodrigo Lima.
- 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 65,00 m<sup>2</sup>, localizada no Conjunto São João 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 65,00 m<sup>2</sup>, localizada no Conjunto São João, S/N, Bairro Centro, sendo utilizado apenas a parte superior, seu corpo físico composto por 01 sala, 01 cozinha, 01 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 65,00 m<sup>2</sup>, localizada no Conjunto São João, S/N, Bairro Centro, Palmácia/CE, o valor de locação deste imóvel de **R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais**.

Palmácia-CE, 14 de Fevereiro de 2022.

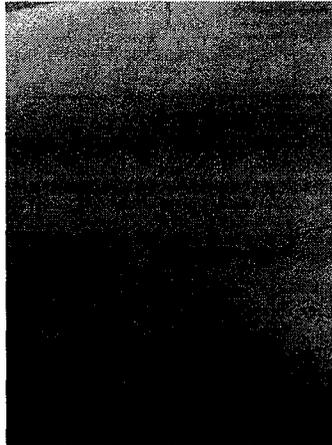
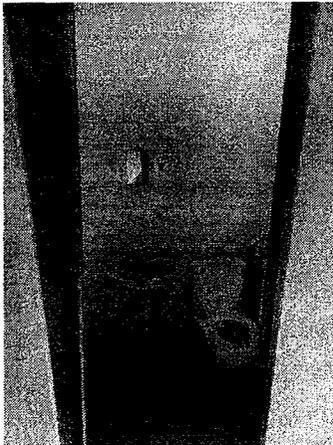
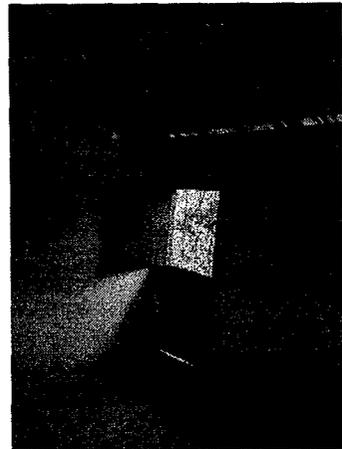
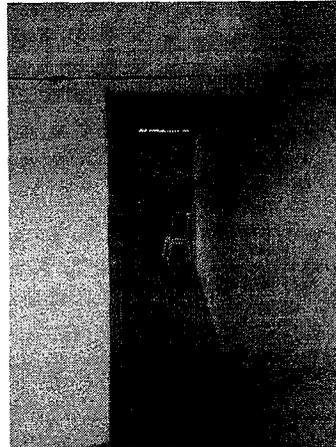
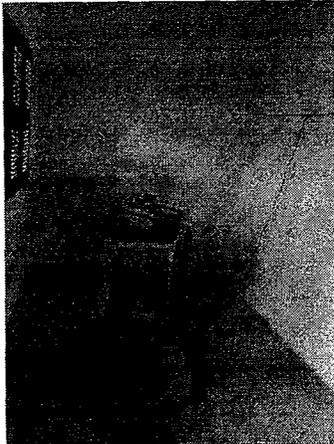
**DAVID DE SOUSA FERNANDES:**  
**96812052353**

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**



## 10 ANEXOS – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20210897193**

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico

**DAVID DE SOUSA FERNANDES**

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, TECNOLOGO EM ELETROMECANICA

RNP: 0601332237

Registro: 40581CE

Empresa contratada: FIDÚCIA SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA - ME

Registro: 0010403647-CE

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMÁCIA

PRAÇA 7 DE SETEMBRO

Complemento:

Cidade: PALMÁCIA

Bairro: CENTRO

UF: CE

CPF/CNPJ: 07.711.666/0001-05

Nº: 635

CEP: 62780000

Contrato: 20190102001

Celebrado em: 02/01/2019

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

PRAÇA 7 DE SETEMBRO

Complemento:

Cidade: PALMÁCIA

Data de Início: 03/01/2019

Finalidade:

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMÁCIA

Bairro: CENTRO

UF: CE

Nº: 635

CEP: 62780000

Previsão de término: 02/01/2022

Coordenadas Geográficas: -4.147948, -38.847048

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 07.711.666/0001-05

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA

Quantidade

12,00

Unidade

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - ALUGUEL PARA PROGRAMA DE BENEFÍCIO SOCIAL, SECRETARIA DE ASSISTENCIA SOCIAL DO MUNICIPIO DE PALMÁCIA.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

PALMÁCIA, 30 de NOVEMBRO de 2021

Local

data

DAVID DE SOUSA FERNANDES:96812052353

DAVID DE SOUSA FERNANDES - CPF: 968.120.523-53

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMÁCIA - CNPJ: 07.711.666/0001-05

9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em: 30/11/2021

Valor pago: R\$ 88,78

Nosso Número: 8214989161

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: B8DWa  
Impresso em: 01/12/2021 às 08:23:48 por: , ip: 138.255.230.147

www.creace.org.br  
Tel: (85) 3453-5800

faleconosco@creace.org.br  
Fax: (85) 3453-5804

**CREA-CE**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Ceará

