



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

# **LAUDO TÉCNICO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

Rua São Francisco, nº 64 – Centro – CEP 59.908-000 – São Francisco do Oeste/RN  
Tel. (084) 3378-0197/0013 - CNPJ: 08.154.015/0001-16  
E-mail: [pmsforn@gmail.com](mailto:pmsforn@gmail.com) / [porfirioprefeito@gmail.com](mailto:porfirioprefeito@gmail.com)

Prefeitura Municipal de São F. do Oeste

  
**DOUGLAS ALVES MARTINS**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras  
CREA/RN 2115973437  
CPF 075.773.414-60



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

Eu, Douglas Alves Martins, Engenheiro Civil, registrado no CREA/RN 211597343-7, e conforme contrato de prestação de serviços firmado entre a prefeitura municipal de São Francisco do Oeste/RN, apresenta seu laudo de avaliação técnico conforme segue:

**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO OESTE/RN

**OBEJTO VISTORIADO:** Imóvel situado na Rua Domingos Diógenes, Nº 37, Bairro Centro, São Francisco do Oeste/RN.

**PROPRIETÁRIO:** José Raimundo de Lima; CPF: 357.248.204-63

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA DA VISTORIA:** 8 de Janeiro de 2024.

Rua São Francisco, nº 64 – Centro – CEP 59.908-000 – São Francisco do Oeste/RN  
Tel. (084) 3378-0197/0013 - CNPJ: 08.154.015/0001-16  
E-mail: [pmsforn@gmail.com](mailto:pmsforn@gmail.com) / [porfirioprefeito@gmail.com](mailto:porfirioprefeito@gmail.com)

Prefeitura Municipal de São F. do Oeste

**DOUGLAS ALVES MARTINS**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras  
CREA/RN 2115973437  
CPF 075.773.414-60



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

### **1 - INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel residencial situado na Rua Domingos Diógenes, Nº 37, Bairro Centro, São Francisco do Oeste/RN, que tem por finalidade seu uso depósito de matérias para salas de aulas da rede municipal de educação, atendendo a solicitação da Secretaria Municipal de Educação do município de São Francisco do Oeste/RN.

### **2 - DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:**

Foi realizado uma vistoria "in loco" na data acima citada para determinar a metodologia aplicada para cálculo do objeto em estudo e constatou-se que o método que se aplica a realidade dos fatos é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo.

### **3 – PRINCIPAIS E RESSALVAS:**

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA).

O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

Rua São Francisco, nº 64 – Centro – CEP 59.908-000 – São Francisco do Oeste/RN  
Tel. (084) 3378-0197/0013 - CNPJ: 08.154.015/0001-16  
E-mail: [pmsform@gmail.com](mailto:pmsform@gmail.com) / [porfirioprefeito@gmail.com](mailto:porfirioprefeito@gmail.com)

Prefeitura Municipal de São F. do Oesi

  
**DOUGLAS ALVES MARTINS**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras  
CREA/RN 2115973437  
CPF 075.773.414-60



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes; das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom; - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados com memorial fotográfico, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

#### **4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Trata-se de um Imóvel Urbano Residencial localizado na Rua Domingos Diógenes, nº 37, Bairro Centro, São Francisco do Oeste/RN, terreno medindo 6,80 m de frente e fundo, por 19,00 metros de ambos os lados perfazendo uma área de 129,20 metros quadrados, com uma área construída medindo 120,08 metros quadrados, limitando-se ao Norte com José Tadeu Leite, ao Sul com a Rua Domingos Diógenes, ao Leste com a Rua Francisco Martins Viana e ao Oeste com Enock Pereira Viana, contendo 01 (uma) área, 01 (uma) sala, 03 (três) quartos, 01 (banheiro), (01) cozinha e 01 (um) terraço.

Rua São Francisco, nº 64 – Centro – CEP 59.908-000 – São Francisco do Oeste/RN  
Tel. (084) 3378-0197/0013 - CNPJ: 08.154.015/0001-16  
E-mail: [pmsforn@gmail.com](mailto:pmsforn@gmail.com) / [porfirioprefeito@gmail.com](mailto:porfirioprefeito@gmail.com)

Prefeitura Municipal de São F. do Oeste

  
**DOUGLAS ALVES MARTINS**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras  
CREA/RN 2115973437  
CPF 075.773.414-60



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

A construção é feita em alvenaria de tijolos, piso cerâmico, revestimentos cerâmicos em paredes meia altura internamente e fachada revestida em cerâmica, esquadrias de madeira e portões de ferro, louças sanitárias, cobertura com madeira e telhas cerâmicas, e pintura látex pva.

Considerações gerais:

O imóvel avaliado apresenta bom estado de conservação, com toda estrutura intacta não oferecendo nenhum risco, atendendo assim normas vigentes.

Localizada no centro da cidade, com todas as ruas de acesso pavimentada em paralelepípedo, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

### **5 – DIAGNOSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL:**

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, foi feita uma ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de:



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

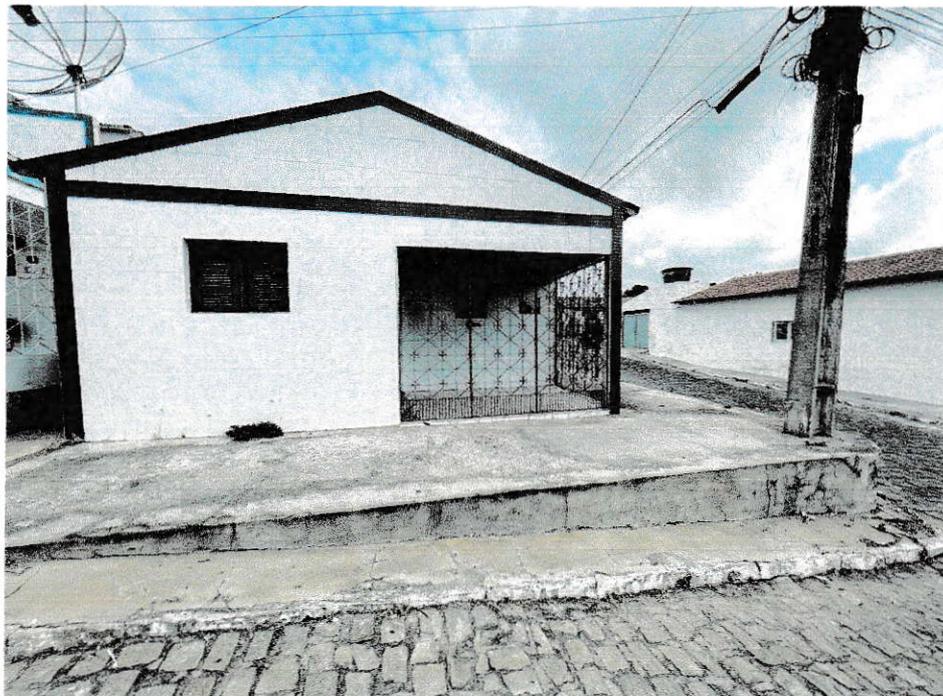
DESCRIÇÃO	QUANTIDADE (MESES)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
CASA ALUGUEL	12	800,00	9.600,00
<b>TOTAL</b>			9.600,00

**Resumo:**

Valor Aluguel: Oitocentos reais. (Durante 12 meses)

**6 – MEMORIAL FOTOGRÁFICO**

**FOTO 01: FACHADA PRINCIPAL**



Rua São Francisco, nº 64 – Centro – CEP 59.908-000 – São Francisco do Oeste/RN  
Tel. (084) 3378-0197/0013 - CNPJ: 08.154.015/0001-16  
E-mail: [pmsforn@gmail.com](mailto:pmsforn@gmail.com) / [porfirioprefeito@gmail.com](mailto:porfirioprefeito@gmail.com)

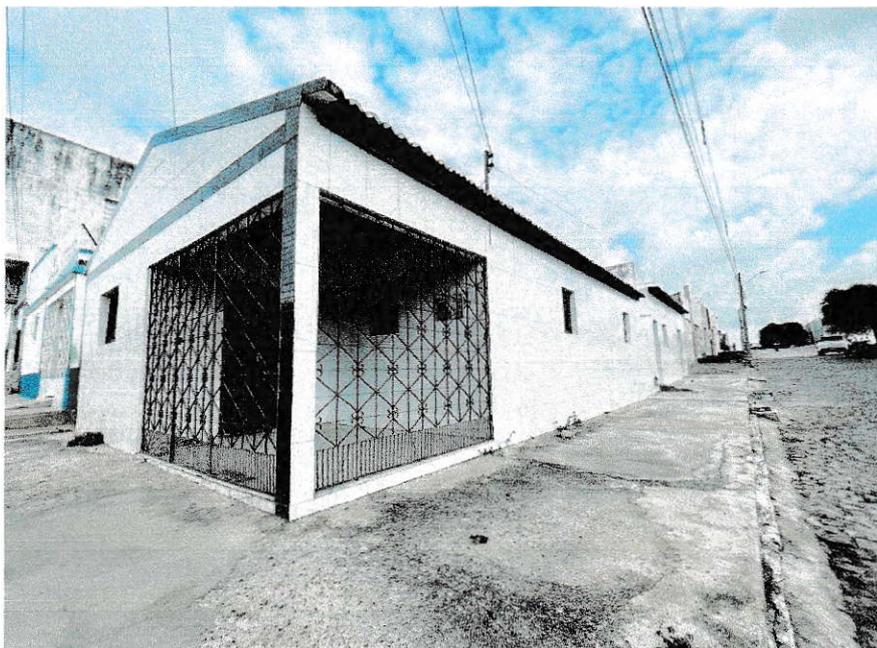
Prefeitura Municipal de São F. do Oeste

**DOUGLAS ALVES MARTINS**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras  
CREA/RN 2115973437  
CPF 075.773.414-60



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

**FOTO 02: FACHADA LATERAL**



**FOTO 03: SALA**



Rua São Francisco, nº 64 – Centro – CEP 59.908-000 – São Francisco do Oeste/RN

Tel. (084) 3378-0197/0013 - CNPJ: 08.154.015/0001-16

E-mail: [pmsforn@gmail.com](mailto:pmsforn@gmail.com) / [porfirioprefeito@gmail.com](mailto:porfirioprefeito@gmail.com)

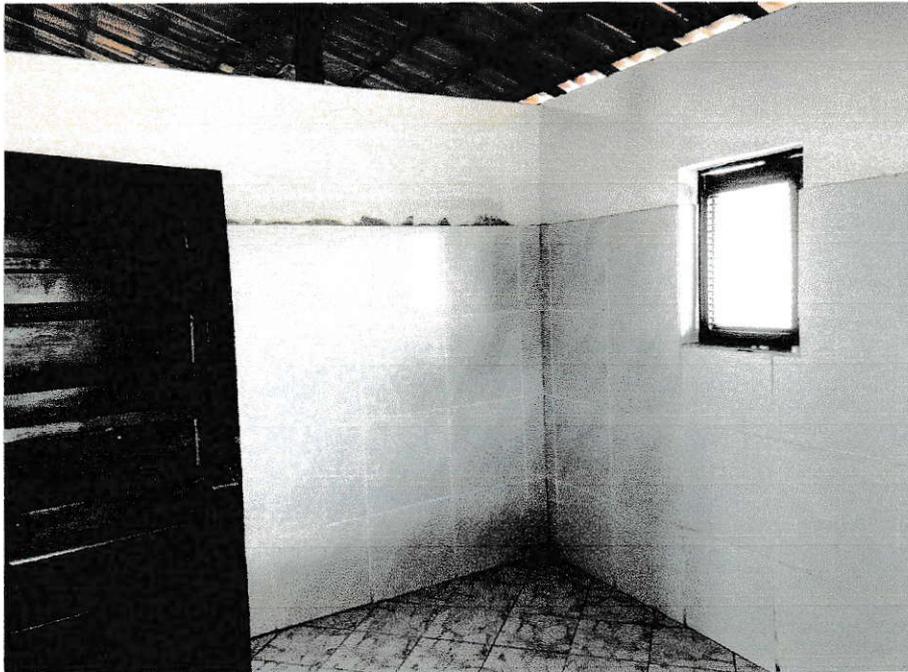
Prefeitura Municipal de São F. do Oeste

**DOUGLAS ALVES MARTINS**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras  
CREA/RN 2115973437  
CPF 075.773.414-60



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

**FOTO 04: QUARTO**



**FOTO 05: QUARTO COM BALCÃO**



Rua São Francisco, nº 64 – Centro – CEP 59.908-000 – São Francisco do Oeste/RN  
Tel. (084) 3378-0197/0013 - CNPJ: 08.154.015/0001-16  
E-mail: [pmsforn@gmail.com](mailto:pmsforn@gmail.com) / [porfirioprefeito@gmail.com](mailto:porfirioprefeito@gmail.com)

Prefeitura Municipal de São F. do Oeste  
  
**DOUGLAS ALVES MARTINS**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras  
CREA/RN 2115973437  
CPF 075.773.414-60



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

**FOTO 06: BANHEIRO**



Rua São Francisco, nº 64 – Centro – CEP 59.908-000 – São Francisco do Oeste/RN  
Tel. (084) 3378-0197/0013 - CNPJ: 08.154.015/0001-16  
E-mail: [pmsfom@gmail.com](mailto:pmsfom@gmail.com) / [porfirioprefeito@gmail.com](mailto:porfirioprefeito@gmail.com)

Prefeitura Municipal de São F. do Oeste

  
**DOUGLAS ALVES MARTINS**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras  
CREA/RN 2115973437  
CPF 075.773.414-60



GOVERNO MUNICIPAL DE  
**SÃO FRANCISCO DO OESTE**  
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

## 7 - LOCALIZAÇÃO



Legenda:



- Localização

Latitude: -5,998438

Longitude -38,1659702

## 8 – CUSTOS DE ADAPTAÇÃO

Não há necessidade de nenhum custo de adaptação, visto que o imóvel atende perfeitamente as necessidades da administração.

## 9 - ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO em 10 (dez) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo anexos.

Rua São Francisco, nº 64 – Centro – CEP 59.908-000 – São Francisco do Oeste/RN  
Tel. (084) 3378-0197/0013 - CNPJ: 08.154.015/0001-16  
E-mail: [pmsforn@gmail.com](mailto:pmsforn@gmail.com) / [porfirioprefeito@gmail.com](mailto:porfirioprefeito@gmail.com)

Prefeitura Municipal de São F. do Oeste

**DOUGLAS ALVES MARTINS**  
Engenheiro Civil Fiscal de Obras  
CREA/RN 2115973437  
CPF 075.773.414-00