



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

LAUDO TÉCNICO: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Prefeitura Municipal de São F. do Oeste

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

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 / porfirioprefeito@gmail.com



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, N° 39, Bairro Centro, São Francisco do Oeste/RN.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 8 de janeiro de 2024.

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 39, Bairro Centro, São Francisco do Oeste/RN, sede da Secretaria de Assistência Social 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 sem dúvida 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.

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.



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

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 39, Bairro Centro, São Francisco do Oeste/RN, terreno medindo 7,10 m de frente e fundo, por 20,20 metros de ambos os lados, perfazendo uma área de 143,42 metros quadrados, com uma área edificada medindo 6,36 metros de frente e fundo, por 11,40 metros de ambos os lados, perfazendo um total 72,50 metros quadrados. O imóvel contém: 01 (uma) área, 01 (sala), 02 (quartos), 01 (um) banheiro, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços. Limitando-se ao NORTE: com José Tadeu Leite e Maria de Lourdes Pereira, ao SUL: com a Rua Domingos Diógenes, ao LESTE: com José Raimundo de Lima e ao Oeste: com Antonio Nakai-Hiroks.

Sua construção é feita alvenaria de tijolos comuns, piso cerâmico, revestimentos de paredes, esquadrias de madeira e portões de ferro, louças sanitárias, cobertura com madeira e telhas cerâmicas, e pintura látex,

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 / 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

apresentando bom estado de conservação, com boa iluminação, ventilação, atendendo as normas vigentes.

O imóvel avaliando possui localização 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:

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



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

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 / 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

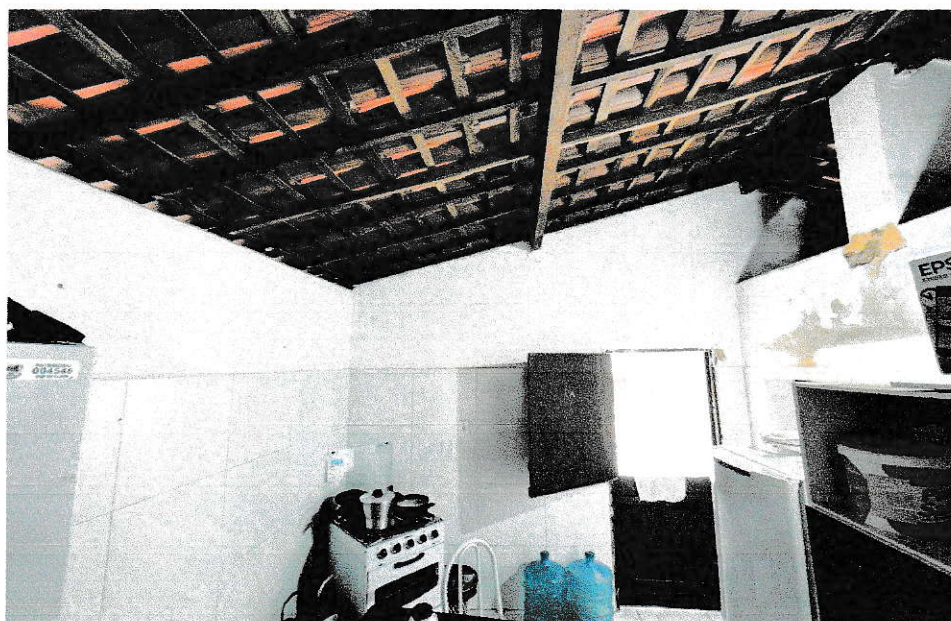


GOVERNO MUNICIPAL DE
SÃO FRANCISCO DO OESTE
FISCAL DE OBRAS – ENGENHARIA CIVIL

FOTO 02: SALA




FOTO 03: COZINHA



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 / 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: ÁREA DE SERVIÇOS



FOTO 05: MURO E ÁREA DE SERVIÇOS



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 / 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

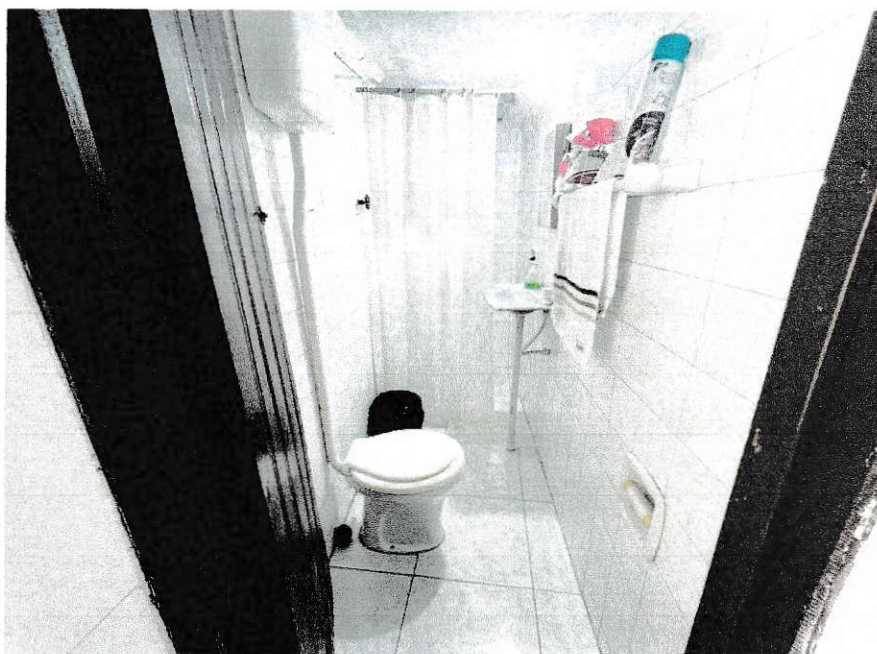
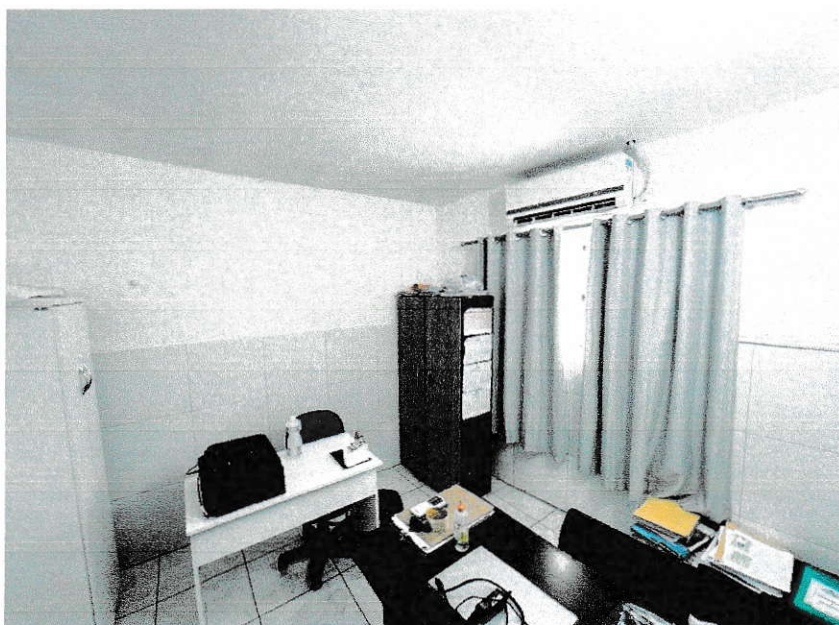


FOTO 07: QUARTO 01



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 / porfirioprefeito@gmail.com

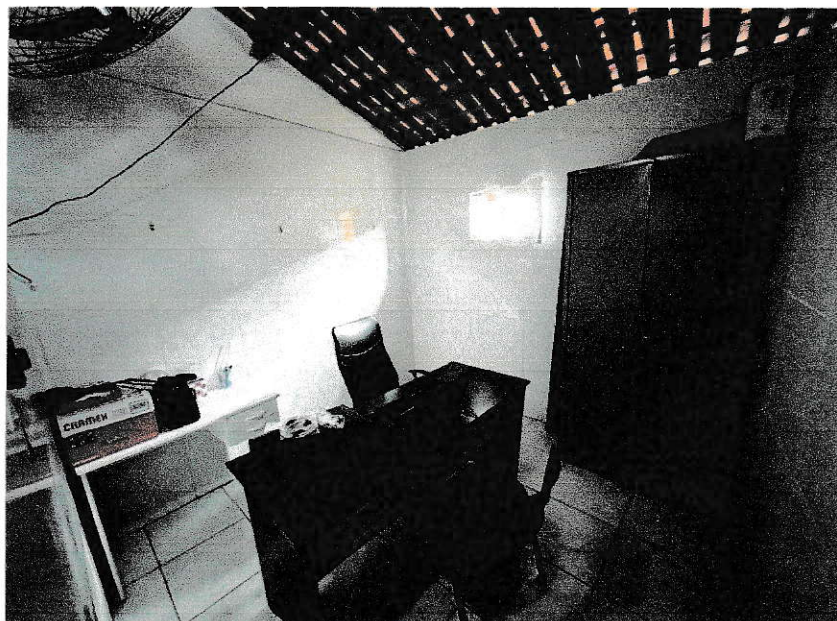
Prefeitura Municipal de São F. do Oeste

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 08: QUARTO 02



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 / 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

