



L S Gonçalves
Engenharia

RELATÓRIO Nº 01

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEL URBANO:
CIDADE: MORENO
ESTADO: PERNAMBUCO**

**Rua Catarina Batista de Alencar, 226, Bairro Novo, Olinda/ PE.
CEP: 53130-020
e-mail: lsgoncalvesengenharia@hotmail.com
CNPJ: 21.660.342/ 0001-08**

**DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE PERNAMBUCO
CONTRATO DE LAUDOS TÉCNICOS DE IMÓVEIS**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEL URBANO:
AVENIDA CLETO CAMPELO, Nº 3167,
MORENO/ PE.**

**Laudo técnico realizado pelo
Engenheiro Civil Luciano Soares
Gonçalves da L S Gonçalves
Engenharia Eirele – ME, para a
Defensoria Pública do Estado de
Pernambuco.**

**LOCAL: Moreno
OBJETO: Casa comercial
MÊS: Fevereiro
ANO: 2022**



**Recife
2022**

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO.....	03
2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO.....	04
3. AVALIAÇÃO.....	06
4. DOCUMENTOS GRÁFICOS/PESQUISA DE PREÇOS.....	07
5. CONCLUSÃO.....	14

1 - APRESENTAÇÃO

A **L S Gonçalves Engenharia Eirele - ME**, apresenta à Defensoria Pública do Estado de Pernambuco o Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano denominado Núcleo, situado no município de MORENO – PE, contendo as informações relativas à: localização, tipologia construtiva, área da edificação, estado de conservação, infraestrutura, legalização, acessibilidade, sustentabilidade e defeitos construtivos, de acordo com a NBR 14653-2 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

O imóvel está localizado na **Avenida Cleto Campelo, Nº 3167, Moreno**. Possui classificação "COMERCIAL", do tipo "CASA". A área objeto de estudo mede aproximadamente 7,50m x 18,00m, perfazendo uma área útil total de 135,00 m² (cento e trinta e cinco metros quadrados). Inserido em lote urbano aproximado de 8,55m x 33,50m.

O laudo foi solicitado pela Coordenação de Gestão com o objetivo de subsidiar a tomada de decisão na locação do imóvel, de tal sorte que caracterize a vantajosidade para o estado, melhorando a qualidade de serviços prestados a comunidade. Tendo assim por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel objeto de estudo.

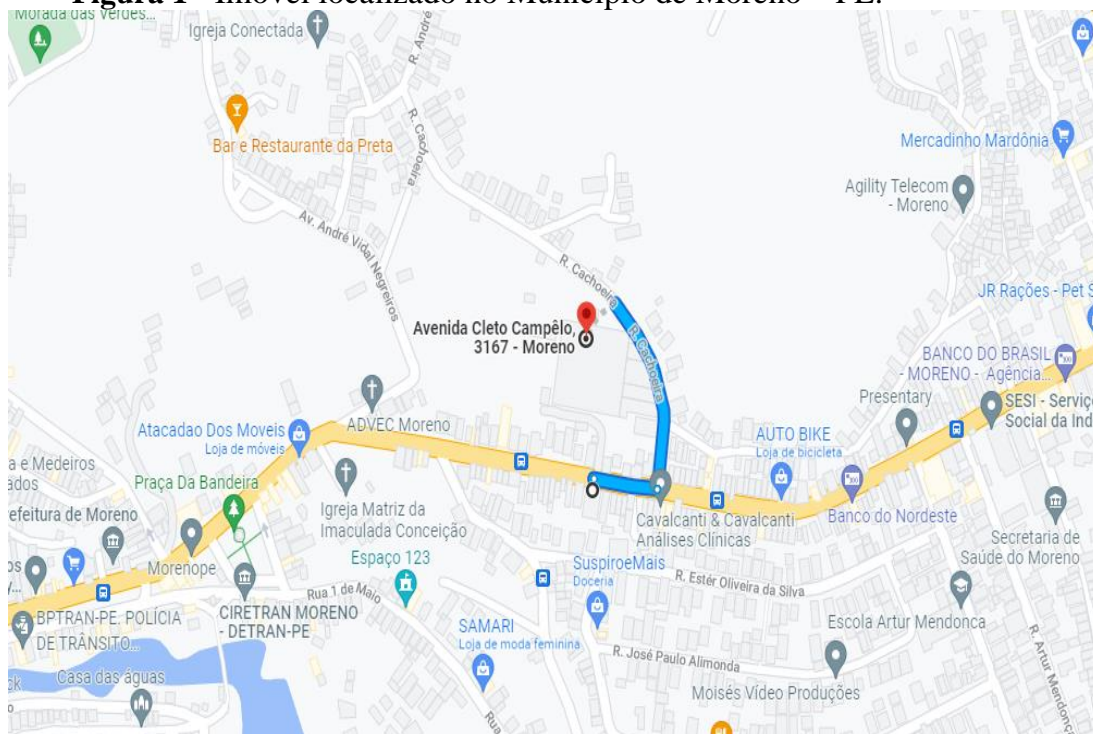
2 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO

O imóvel comercial está localizado no centro da cidade de Moreno, ao lado do Fórum Municipal. Possui área global de 135,00 m², com idade construtiva superior a 45 anos, apresenta um estado de conservação regular, o imóvel está escriturado e legalizado na Prefeitura Municipal.

Situado em região central, possui padrão mediano de acabamentos com tipologia construtiva em concreto e alvenaria em tijolos cerâmicos. A fachada principal Norte recebe revestimento nas cores verde e branco, com esquadria em alumínio, possui grades em ferro na cor branco e acesso em desnível, preterindo assim o acesso de deficientes físico-motores.

A visita foi realizada em 14/02/2022, no turno da manhã, com a presença de Erika, funcionária da Defensoria.

Figura 1 - Imóvel localizado no Município de Moreno – PE.



Fonte: Print screen do site Google Maps (2022).

INFRAESTRUTURA

Composto por um pavimento, o imóvel possui 04 salas de atendimento, 01 recepção, 01 sala de espera, 02 BWC's, 01 cozinha, terraço, área de serviço e garagem coberta. Os ambientes são revestidos: no piso com cerâmicas de 45 cm x 45 cm, na cor branco em todo o imóvel. As paredes são recobertas com cerâmicas de 45 cm x 45 cm até o teto, na cor branco na cozinha e nos BWC's. Nos demais ambientes são pintados com tinta PVA nas cores branco e verde. O teto é pintado com tinta PVA na cor branco. As esquadrias externas são em alumínio. Internamente as portas são em madeira com verniz.

Os BWC's possuem peças sanitárias básicas, louças sanitárias na cor branca e metais cromados. O imóvel possui vaga de garagem para 03 veículos de passeio. A coberta possui telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, distribuída em duas águas.

A estrutura é composta por cinta em concreto e alvenaria estrutural de tijolos cerâmicos. Não foram detectados fissuras, movimentações ou imperfeições que comprometam a integridade do imóvel e de seus usuários. As instalações elétricas são embutidas, possuem 04 disjuntores individualizados. A implementação de novos pontos poderá ser aparente. O imóvel não possui um sistema de prevenção e combate a incêndio. Por se tratar de um imóvel de pequena proporção e baixo risco de incêndio, poderá ser resolvido com o uso de extintores e um pequeno sistema de Rota de Fuga para escoamento emergencial.

Há tomada para ar-condicionado. As instalações hidráulicas são embutidas, formadas com tubulações e conexões em PVC, as louças e metais sanitários apresentam condição de uso razoáveis. As bacias sanitárias são com caixa acoplada nos BWC's. O sistema de abastecimento é dimensionado com o reservatório superior, e atendem a demanda local. O destino final de esgoto é dirigido à rua que segundo informações possui saneamento básico na região.

No quesito Acessibilidade, o imóvel se mostrou parcialmente acessível. Contudo recomendamos a implantação de rampas, sinalização e mapa tátil.

O fundamento de sustentabilidade nos pareceu um conceito ainda não aplicável no imóvel. De forma geral não encontramos materiais sustentáveis ou reciclados.

3 – AVALIAÇÃO

A presente avaliação possui conformidade Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE - Normas Técnicas - ABNT. Utilizamos a coleta determinação do valor do bem através da com assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de imóvel, com nível de precisão normal.

Caracterizamos o empreendimento com liquidez elevada, desempenho de mercado normal, mediano número de ofertas, de rápida absorção pelo mercado e com público alvo focado para pessoa jurídica.

Em função das características deste imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, buscamos propostas de preços no mesmo bairro e quando possível na mesma rua do imóvel pretendido para determinação do valor de aluguel. Concluimos pela aplicação dos elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao objeto de estudo, em todas suas características.

Tabela 1: PESQUISA DE PREÇOS

IMÓVEL	ÁREA	PREÇO DO ALUGUEL MENSAL (R\$)	VALOR QUADRADO (R\$)
1-Ponto Comercial	52,00m ²	R\$ 900,00	R\$ 17,30
2-Ponto Comercial	80,00m ²	R\$ 1.200,00	R\$ 15,00
3-Ponto Comercial	110,00m ²	R\$ 2.000,00	R\$ 18,18
4-Ponto Comercial	98,00m ²	R\$ 1.700,00	R\$ 17,35
		Valor médio do M ²	R\$ 16,95

VALOR DE MERCADO

O valor obtido através de média aritmética composta por 04 (quatro) propostas do mercado imobiliário induz ao valor de **R\$ 16,95** (dezesseis reais e noventa e cinco centavos) por metro quadrado de aluguel mensal. Considerando-se a necessidade do órgão para realização de metas administrativas e a ótima localização do imóvel, não procedemos qualquer deflação sobre as propostas. Portanto, aplicando-se a média de oferta em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações, chegamos a um valor sugerido de **R\$ 2.288,25 (dois mil, duzentos e oitenta e oito reais e vinte e cinco centavos/mês)**.

4 - DOCUMENTOS GRÁFICOS / PESQUISA DE PREÇOS

Figura 2 – Planta Baixa do imóvel

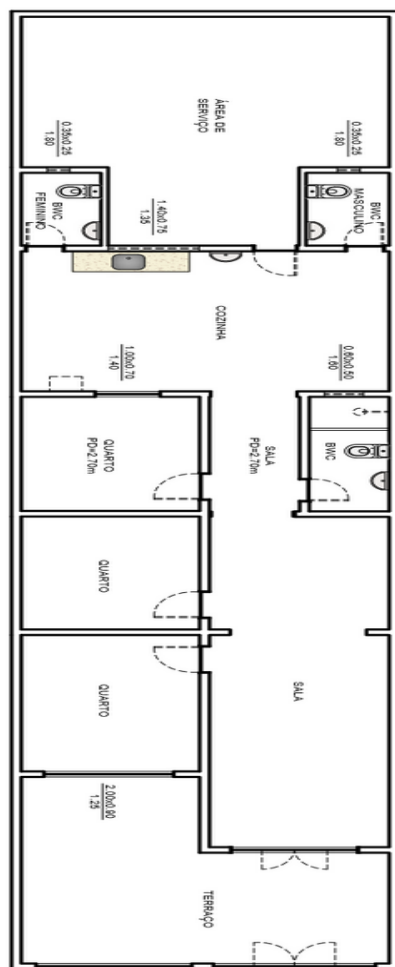




FOTO 01: Frente do imóvel.



FOTO 02: Acesso principal do imóvel.



FOTO 03: Terraço do imóvel.



FOTO 04: Avenida de acesso do imóvel.



FOTO 05: Espera do imóvel.

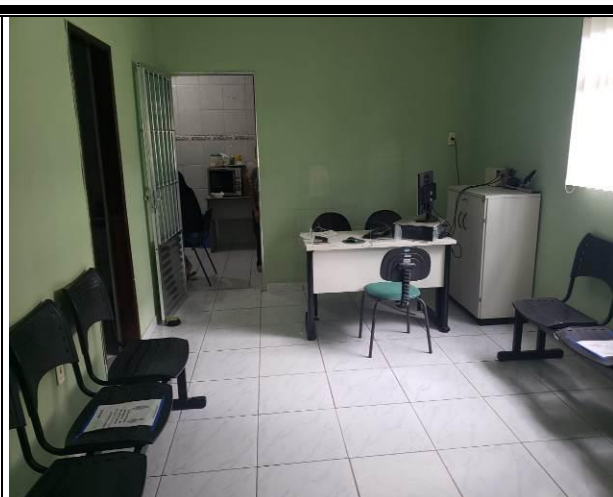


FOTO 06: Recepção.



FOTO 07: Sala de atendimento.



FOTO 08: Sala de atendimento.



FOTO 09: BWC.



FOTO 10: Cozinha.

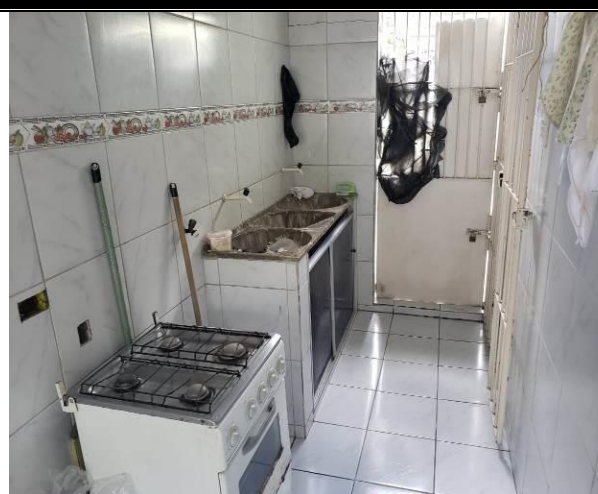


FOTO 11: Área de serviço do imóvel.



FOTO 12: Quadro de disjuntores.



FOTO 13: Instalações de ar-condicionado do imóvel.



FOTO 14: Fachada posterior do imóvel.



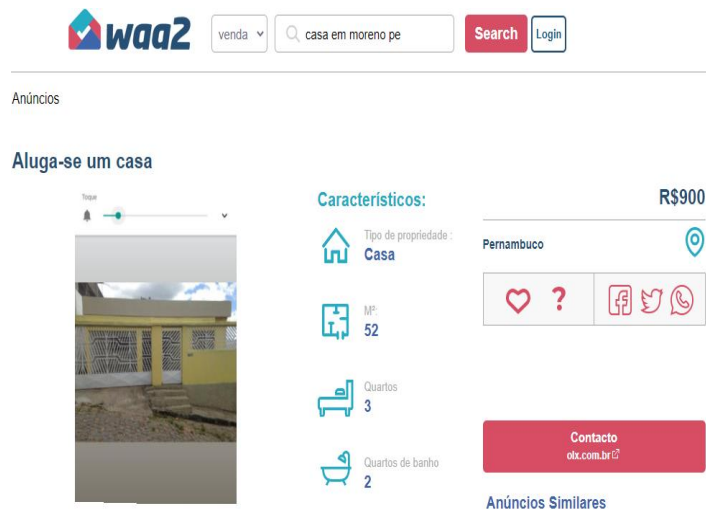
FOTO 15: Fachada lateral do imóvel.



FOTO 16: Quintal do imóvel.

Figura 3 - PROPOSTA 1 - Preço: R\$ 900,00

Área do imóvel: 52,00 m²



Anúncios

Aluga-se um casa

Waa2 venda casa em moreno pe Search Login

Características: R\$900

Tipo de propriedade: Casa Pernambuco

M²: 52

Quartos: 3

Quartos de banho: 2

Contacto
otc.com.br

Anúncios Similares

Fonte: *Print screen* do site Waa2 (2022).

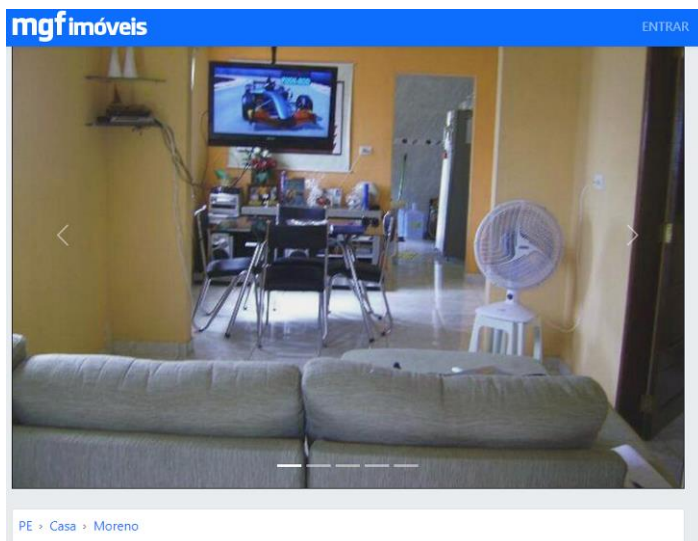
Figura 4 - PROPOSTA 2 - Preço: R\$ 1.200,00

Área do imóvel: 80,00 m²



Fonte: *Print screen* do site Mgfimoveis (2022).

Figura 5 - PROPOSTA 3 - Preço: R\$ 2.000,00
Área do imóvel: 110,00 m²



Fonte: *Print screen* do site Mgfimoveis (2022).

Figura 6 - PROPOSTA 4 - Preço: R\$ 1.700,00
Área do imóvel: 98,00 m²



Fonte: *Print screen* do site Vivareal (2022).


5 - CONCLUSÃO

Na presente avaliação considerou-se que toda documentação pertinente encontra-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel está livre de desembaraço e quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

De forma geral o imóvel encontra-se bem localizado no centro da cidade de Moreno, ao lado do novo Fórum Municipal, região com predominância comercial, infraestrutura como água, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação, calçamento e saneamento. Serviços públicos e comunitários como coleta de lixo, transporte, saúde, segurança, escola, universidade, comércio e lazer. Apresenta boas condições para o uso das atribuições projetadas pela Defensoria, porém há a necessidade de alguns reparos em alguns ambientes para um funcionamento satisfatório do serviço para os funcionários e assistidos.

Em função das características e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, este imóvel é o que apresenta a proposta mais vantajosa à Defensoria Pública do Estado com preço compatível com o valor de mercado.

Recife, 16 de Fevereiro de 2022.


L S GONÇALVES ENGENHARIA EIRELI - ME
Eng. Luciano Soares Gonçalves
CREA: 32.881 D/PE