



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVID CANABARRO



LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO
SAMU DOS MUNICÍPIOS DE DAVID CANABARRO, CIRÍACO, MULITERNO E VANINI



SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de David Canabarro.

OBJETO VISTORIADO: Apartamento 01 e Garagem, Rua Octávio Bernardi, 436, centro, na Cidade de David Canabarro RS.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 10 de abril de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Engenheiro Civil Junior Dalanhol – CREA RS/250796.


Junior Dalanhol
CREA RS 250796
Engenheiro Civil
P. M. de David Canabarro



1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel, através de verificações das condições de segurança, higiene, conservação, manutenção e localização da edificação, situado na Rua Octavio Bernardi, nº 436, centro, no município de David Canabarro, Rio Grande do Sul, onde funciona o SAMU dos Municípios de David Canabarro, Ciríaco, Muliterno e Vanini.

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 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. NORMAS TÉCNICAS DE REFERÊNCIA

- NBR 5674: Manutenção de Edificações – Procedimentos;
- NBR 6118: Projeto e Execução de Obras de Concreto Armado;
- Normas Básicas para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP;
- Diretrizes para elaboração de Relatório Técnico de Vistoria de Vizinhança IBAPE/SP.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão, compõem-se de uma edificação de dois pavimentos, constituída por salas comerciais, apartamentos e garagem. Construída em estrutura de concreto armado e fechamento em alvenaria, com área construída de aproximadamente 453 m². Sua cobertura é formada por telha cerâmica, sustentada por estrutura de madeira de lei. O apartamento 01 e Garagem, objeto desta avaliação, internamente o piso é revestido em lajota cerâmica, toda parte elétrica e hidráulica em perfeitas condições de uso, telefonia e dentre outros serviços de Infraestrutura urbana básica.

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Junior Balanhol
CREA-RS 250796
Engenheiro Civil
P. M. de David Canabarro



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVID CANABARRO



O imóvel analisado fica localizado em David Canabarro/RS na parte central da cidade, em uma das principais ruas, a Octávio Bernardi.

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, fácil acesso para entrada e saída de viaturas, além de estar a aproximadamente 50 metros da Praça 35 e do Hospital São José, referência para os municípios de cobertura do SAMU. Além disso, o local possui fácil saída para a RS 434 (direção ao município de Ciriaco), a RS 129 (direção ao município de Vanini) e para a Av. Fabrício de Oliveira Pilar (direção do município de Muliterno).

6. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS

Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que o mesmo encontra-se em boas condições de uso e em bom estado de conservação, com localização estratégica, para atender tal finalidade. Declaramos ainda que sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o Laudo acima, e seu preço de locação, no valor de **R\$ 1.150,00 (mil cento e cinquenta reais)**, está compatível com o preço de mercado local, e atende as condições abaixo:

- a) Não está localizado em área de risco;
- b) Não está localizado em áreas de proteção ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- c) Apresenta condições mínimas de segurança, higiene e habitabilidade;
- d) Apresenta preço compatível com a realidade de mercado do município e região;
- e) Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- f) A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo;
- g) Não se trata de área pública.

7. ANEXOS

7.1 Relatório Fotográfico

David Canabarro, 17 de abril de 2024.

Lauro Antônio Benedetti
Prefeito Municipal de D. Canabarro

Junior Dalanhol
Eng. Civil CREA RS250796

7.1 Relatório Fotográfico



Figura 1 – Vista geral da Edificação – Fachada principal



Figura 2 – Vista do interior da edificação



Figura 3 – Vista do interior da edificação



Figura 4 – Vista do interior da edificação



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVID CANABARRO



Figura 5 – Vista do interior da edificação



Figura 6 – Vista do interior da edificação


Junior Dalganhol
CREA RS 256796
Engenheiro Civil
P. M. de David Canabarro



Figura 7 – Vista do interior do banheiro



Figura 8 – Vista da sacada da edificação

Junior, W.
CREA-RS 78.141/93
Engenheiro
P. M. de D. O.

8



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVID CANABARRO



Figura 9 – Vista da garagem


Junior Dolanhu
CREA RS 250796
Engenheiro Civ. I
P. M. de David Canabarro

