



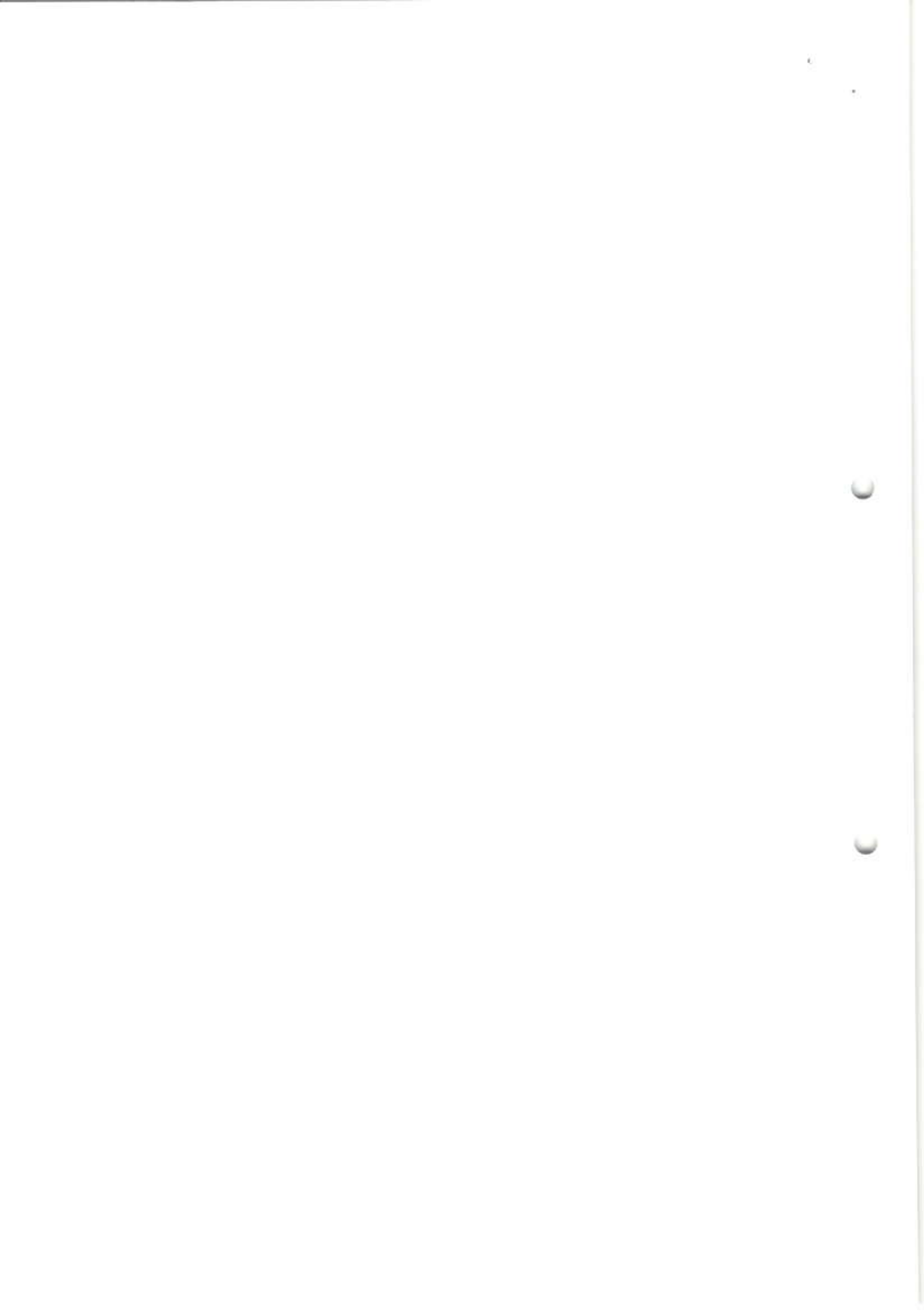
PREFEITURA DO
ARACATI
ALEGRIA DE SER ARACATIENSE



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes – Engenheiro Civil
CREA/CE 337691 | RNP 061791430-3

Aracati-CE
Janeiro 2024



SOLICITANTE: Secretaria de Saúde

OBJETO: Residência Unifamiliar situada na CE-371, 114, Sítio São José, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor mensal de locação.

DATA BASE: Dezembro de 2023.



1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de locação de um imóvel do tipo residência unifamiliar, sito na CE-371, 114, Sítio São José, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE.

2 CONDIÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado.

Esse trabalho foi elaborado sob a responsabilidade do Avaliador Thiago Pereira Gomes, Engenheiro Civil, CREA/CE 337691, RNP 061791430-3, e Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) N° **CE20241353867**, em Anexo. A eficácia da legislação em vigor, Leis 5.194/66 e 8.078/90, e em especial a Lei que criou a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), Lei nº 6.496/77, permite uma correta fiscalização e, conseqüentemente, a punição dos maus profissionais que prejudiquem a sociedade.

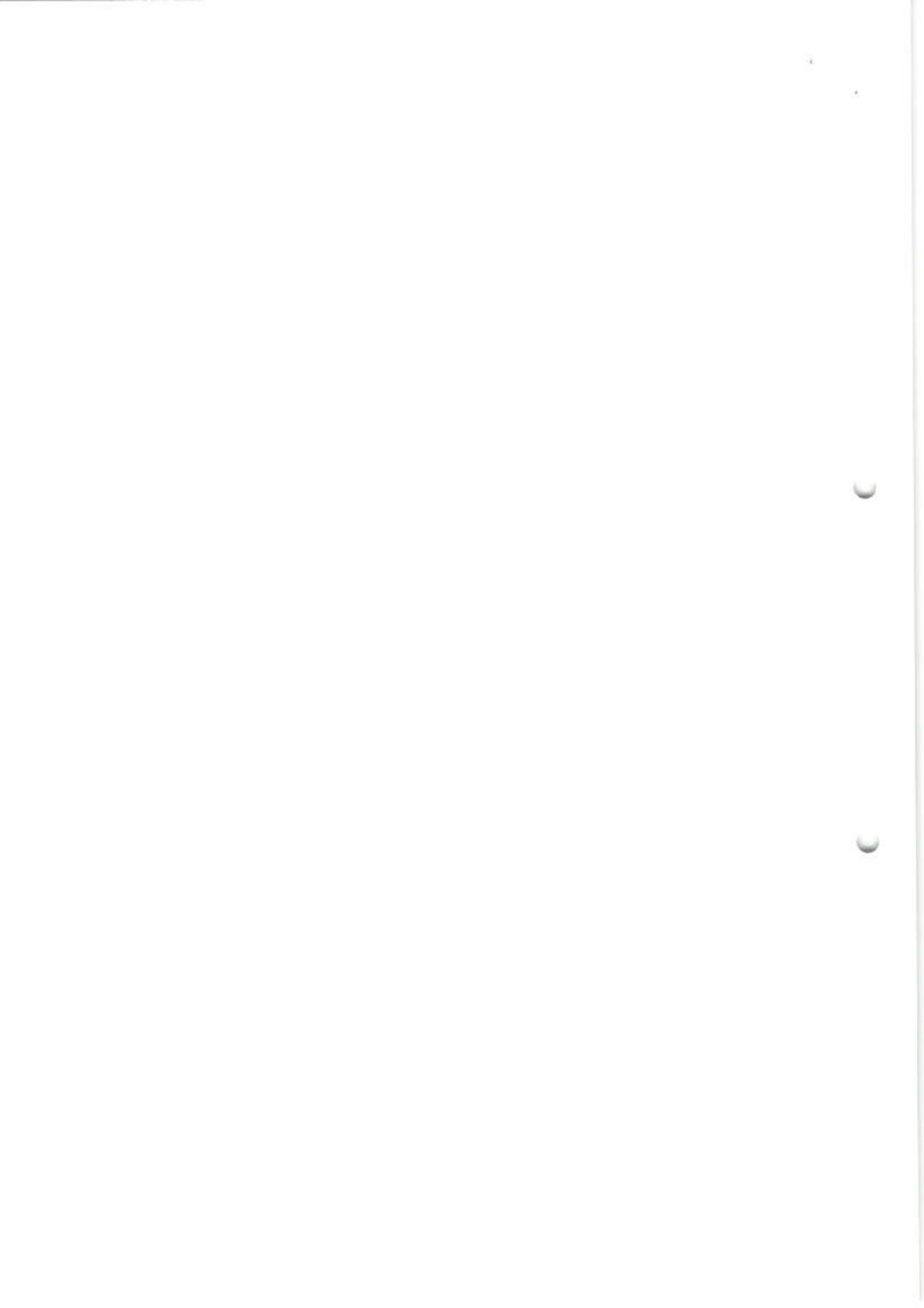
3 METODOLOGIA

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método **Evolutivo** é preferencial para avaliar imóveis urbanos especiais. É um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e das benfeitorias, devendo ser considerada, também, a conjuntura do mercado com o emprego do fator de comercialização.

4 REFERÊNCIAS NORMATIVAS E TÉCNICAS

Para a atividade de elaboração deste Laudo Técnico de Vistoria, foram observados alguns materiais de apoio como preceitua a boa técnica, tais como:


Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337591 / RNP 0617914303





- a) Glossário de Terminologia Básica aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/ SP;
- b) Norma de Perícias de Engenharia do IBAPE/ SP;
- c) Lei Federal nº 5.194/66- Regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências;
- d) Resolução nº 218/73 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia CONFEA- Fixa as atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo;
- e) Orientação Técnica OT003/2015 IBRAENG- Inspeção Predial e Auditoria Técnica Predial;
- f) Diretrizes Técnicas de Perícias de Engenharia em Edificações- DT 003/2014 Instituto de Engenharia;
- g) Diretrizes Técnicas de Vistoria em Edificações- DT 005/14;
- h) Norma Técnica do IBAPE Nacional- Norma de Inspeção Predial;
- i) NBR 14653-1 Avaliação de Bens (Procedimentos Gerais);
- j) NBR 14653-2 Avaliação de Bens (Imóveis Urbanos);

5 PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.

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

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.

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.

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


Thiago Pereira
Engenheiro Civil
CREA-CE 337591 / RNP 0617914303



Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas.



6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar, situado na CE-371, 114, Sítio São José, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE. O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, constituído por 01 (uma) sala de recepção, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) copa-cozinha, 01 (uma) varanda, 01 (uma) área externa e 01 (um) estacionamento.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é localizado na CE-371, que liga os municípios de Aracati e Itaiçaba, no Sítio São José, propriedade locada na Vila São José, no Bairro Nossa Senhora de Lourdes. Trata-se de uma localidade pertencente à zona rural de Aracati-CE, a 4,5 km da sede.

8 ÁREA DO IMÓVEL

Conforme informações obtidas na documentação apresentada e medidas aferidas *in loco*, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

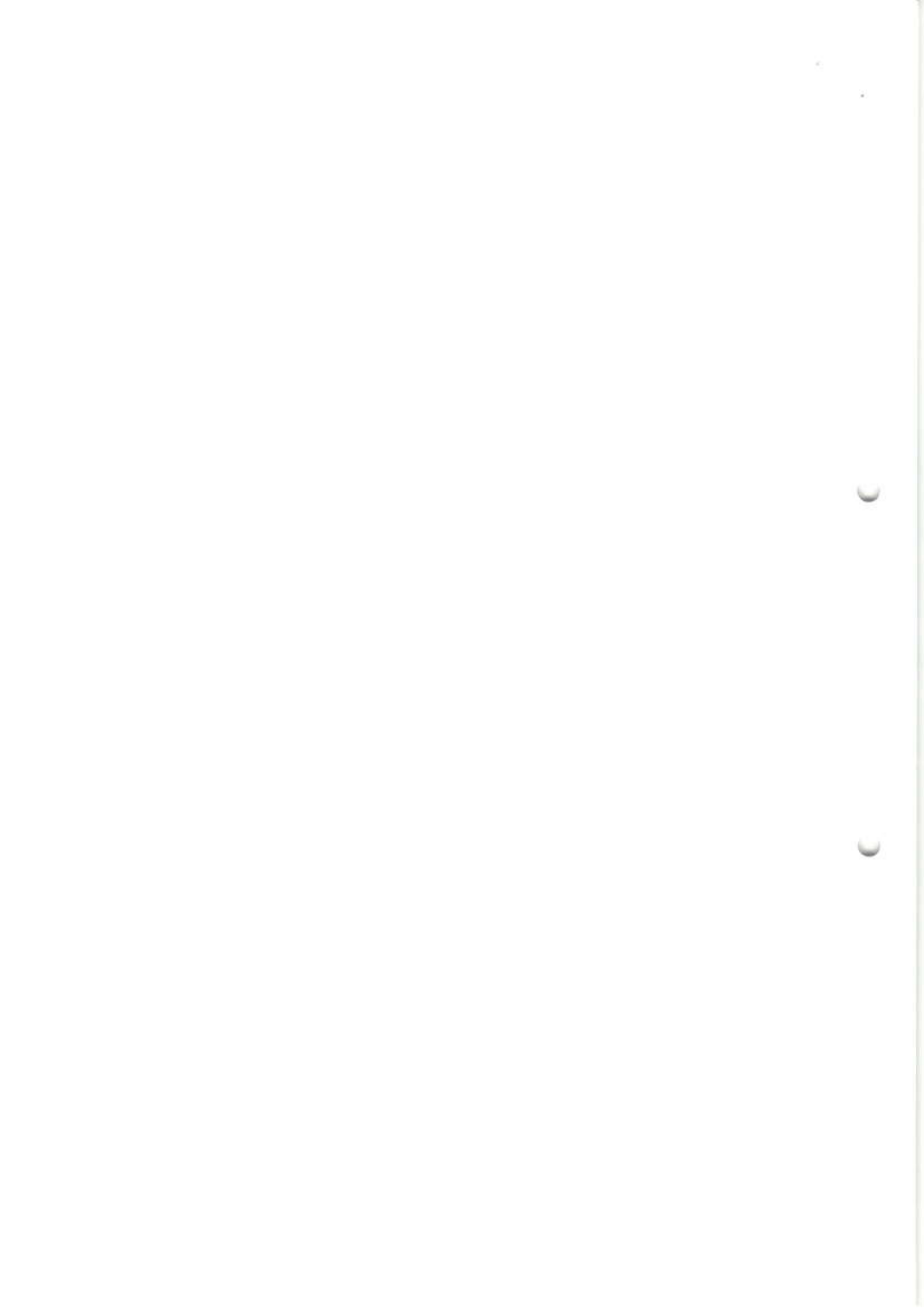
Área do terreno: 463,98 m².

Área construída: 118,56 m²

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

Dados			
Tempo de construção: 6 meses			
Tempo de comercialização: 6 meses			
Área do terreno: 463,98 m ² .			
Área de construção: 118,56 m ²			
Área equivalente:			
118,56 m ²	x 1,00	=	118,56 m ²
94,62 m ²	x 0,75	=	70,97 m ²
			(Pav. Térreo + Varanda)
Área equivalente =			189,53 m²
			Área equivalente


Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337591 / RNP 0617914303





Valor do terreno: R\$ 50/ m ²	PESQUISA DE MERCADO
Valor da construção: R\$ 1885,32 / m ²	CUB PADRÃO BAIXO (R1-B)

Custo do terreno: R\$ 50/ m ²	x 463,98 m ² .	=	R\$23.199,00	Custo do Terreno
Custo total direto da construção: R\$ 1885,32 / m ²	x 189,53 m ²	=	R\$357.330,39	Custo direto

<u>Taxas</u>	
Taxa de lucro da construtora: 5%	
Taxa de administração: 5%	
Taxa financeira: 10%	
Taxa (06 meses) é de 5,00%	

<u>Cálculo do BDI</u>	
BDI = taxa de lucro x taxa de administração x taxa financeira	BDI = 1,05 x 1,05 x 1,05
BDI = 1,16	

Custo total da construção: R\$ 414.503,25
Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	60 anos
Idade da edificação	25 anos
Estado de conservação	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES

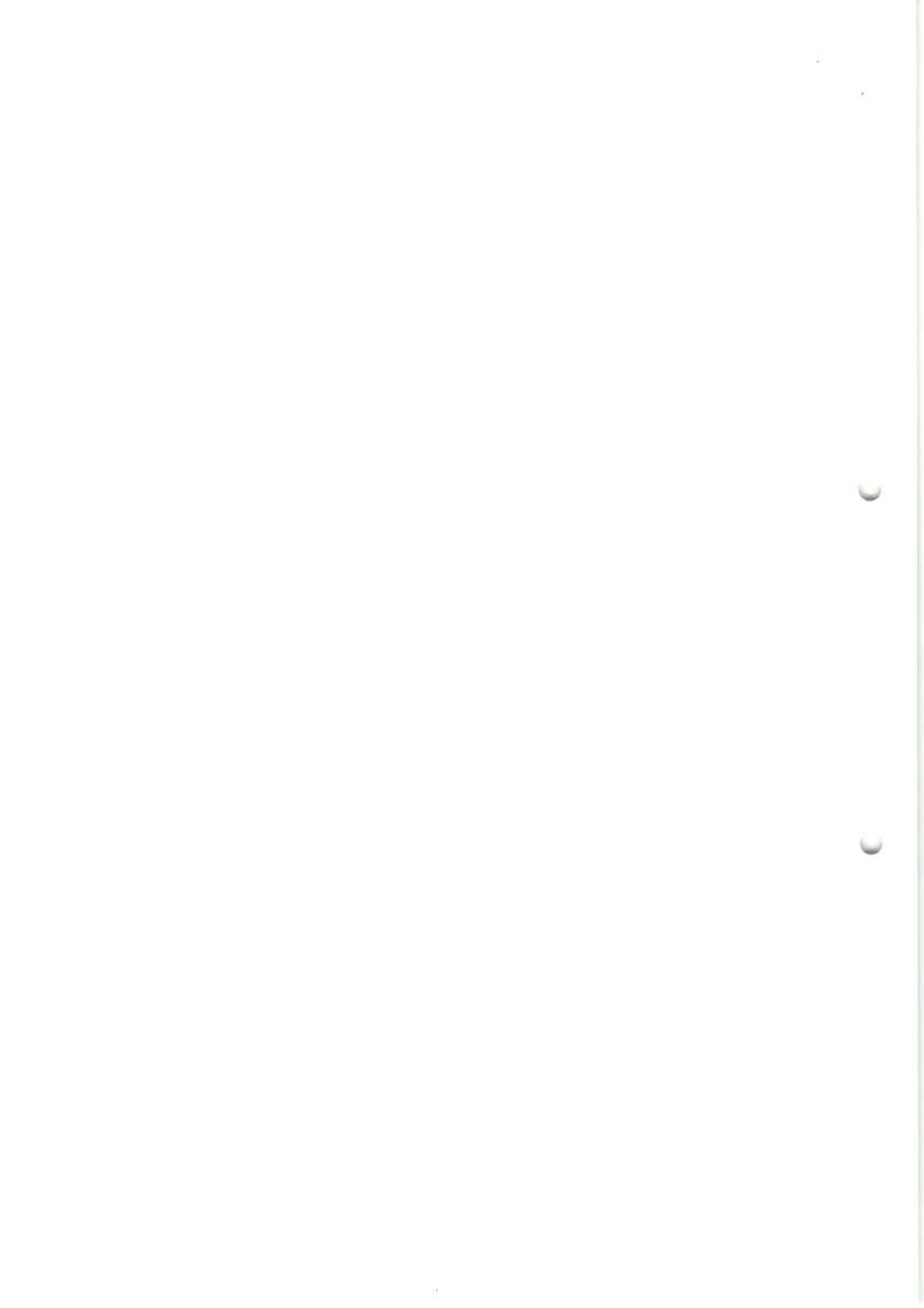
Idade em % da vida referencial: 20,00 %

K = 0,468

Foc = 0,5744

Custo total da construção depreciada:	R\$ 238.090,67
Custo total do empreendimento:	R\$ 261.289,67

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337591 / RNP 0617914303





Custos para o valor de venda	
Juros sobre o capital do terreno:	
Taxa: 5% a.a	
Tempo: 12 meses	
Valor: R\$ 23.199,00	x 0,05
Valor juros: R\$ 1.159,95	

Juros sobre o capital construção:	
Taxa: 5% a.a	
Tempo: 6 meses	
Valor: R\$ 261.289,67	x 0,03
Valor juros: R\$ 7.838,69	

Somando-se temos:	
Custo do terreno: R\$ 23.199,00	
Custo da construção: R\$ 261.289,67	
Juros terreno: R\$ 1.159,95	
Juros construção: R\$ 7.838,69	
Valor da venda: R\$ 293.487,31	

R\$ 293.487,31

Valor 01 - Locação

Utilizando a taxa de remuneração usual de 5% a.a, temos o valor de locação de:

R\$ 1.222,86
/mensal
Mínimo R\$ 978,29
Máximo R\$ 1.467,43

Assim o avaliador adota o valor de: **R\$ 1.000,00** (mil reais).

10 AVALIAÇÃO FINAL

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

O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio; no entanto, em acordo firmado entre a Secretaria de Saúde do Município de Aracati-CE e o proprietário do imóvel, o Sr. Moizés Torres Bandeira, o valor sugerido para os devidos



fins locatícios, tendo em vista a viabilidade econômica do aluguel do imóvel, deverá ser de **R\$ 800,00 (oitocentos reais)**.



11 RESPONSABILIDADES

Os profissionais são os Responsáveis única e exclusivamente pelo escopo e pelo tipo de Vistoria contratada. O jogo de projetos da unidade, não fora disponibilizado para estudo da equipe de vistoriadores.

Eximem-se de qualquer responsabilidade técnica os profissionais, quando as observações e retificação de anomalias existentes no Laudo de Vistoria Técnica não forem sanadas pelo responsável legal da edificação, bem como por qualquer anomalia ou falha decorrente de deficiências de: projeto, execução, especificação de materiais, e/ou deficiência de manutenção, bem como qualquer outra alheia ao trabalho de Vistoria procedido.

Exime-se de qualquer responsabilidade técnica a empresa ou profissional, sobre a análise de elementos, componentes, subsistemas e locais onde não foi possível executar a Vistoria.

12 LEGISLAÇÃO

12.1 Código de Defesa do Consumidor

Com a promulgação da Lei nº 8.078/90, que instituiu o Código de Defesa do Consumidor, consolidou-se, definitivamente, através de seu art. 50, a proteção contratual e legal, instituindo-se o respeito aos direitos básicos do consumidor contratante.

13 CONCLUSÃO

Diante o exposto no transcorrer do presente Laudo de Avaliação do imóvel é localizado na CE-371, 114, Sítio São José, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE. Atestamos que a unidade está com o aspecto próprio de conservação com manutenção periódica, no que diz respeito à pintura, esquadrias, revestimento cerâmico e instalações complementares. O estado atual do imóvel pode ser mais bem representado com o auxílio do checklist e relatório fotográfico, apresentados em anexo.


Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 347211 / RNP 0617914303





14 ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL em 11 (onze) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, inclusive anexos, bem como, Checklist de Vistoria e Documentação do Imóvel.

Aracati, 26 de janeiro de 2024.

Thiago Pereira Gomes

Eng.º Civil

CREA/CE 337691 | RNP 061791430-3

(88) 9 9909-5707



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

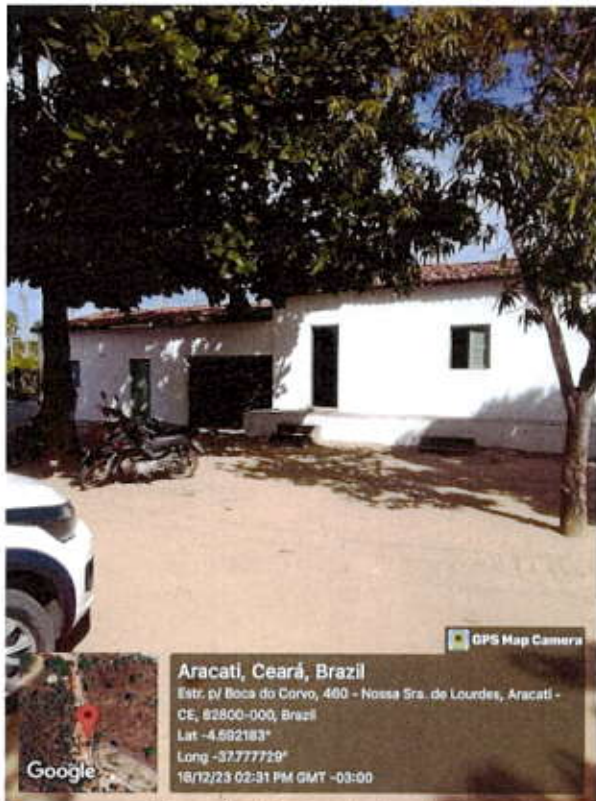


Figura 1 - Fachada Frontal



Figura 3 - Sala 01

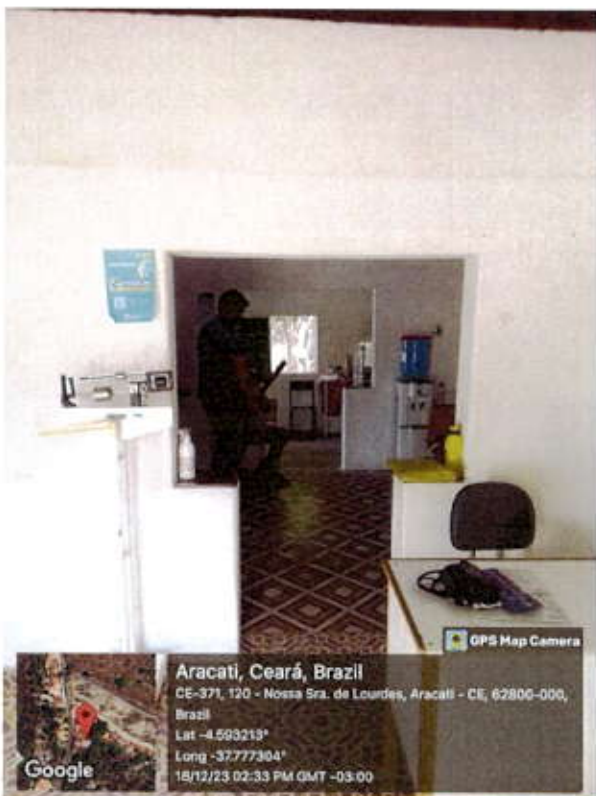


Figura 2 - Recepção

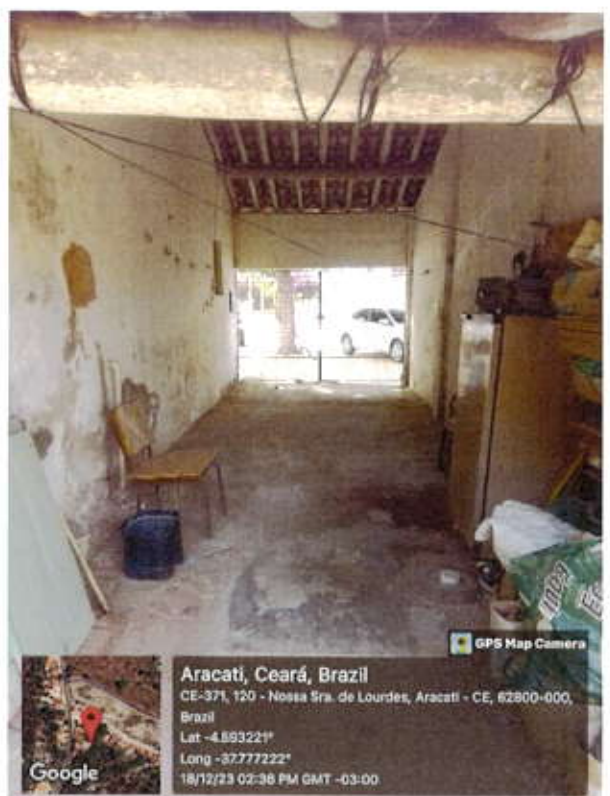


Figura 4 - Corredor



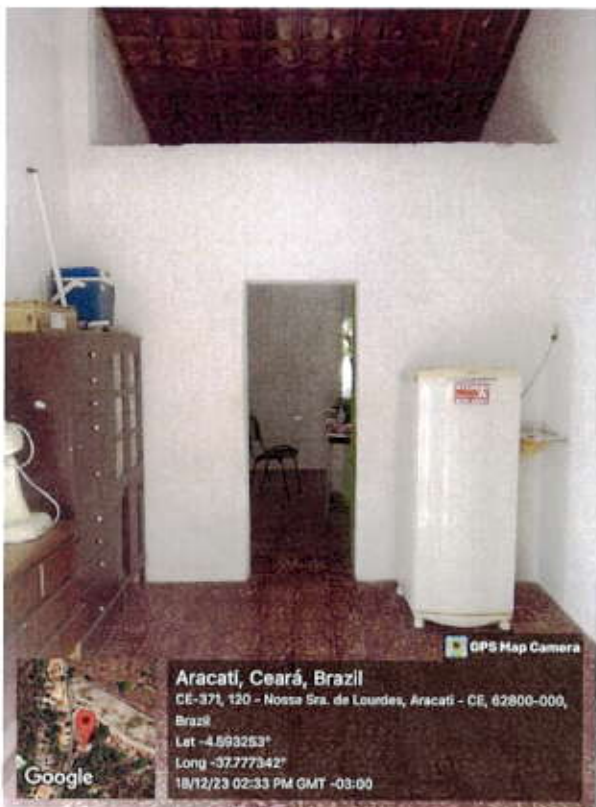


Figura 5 – Consultório 01



Figura 7 - Cozinha

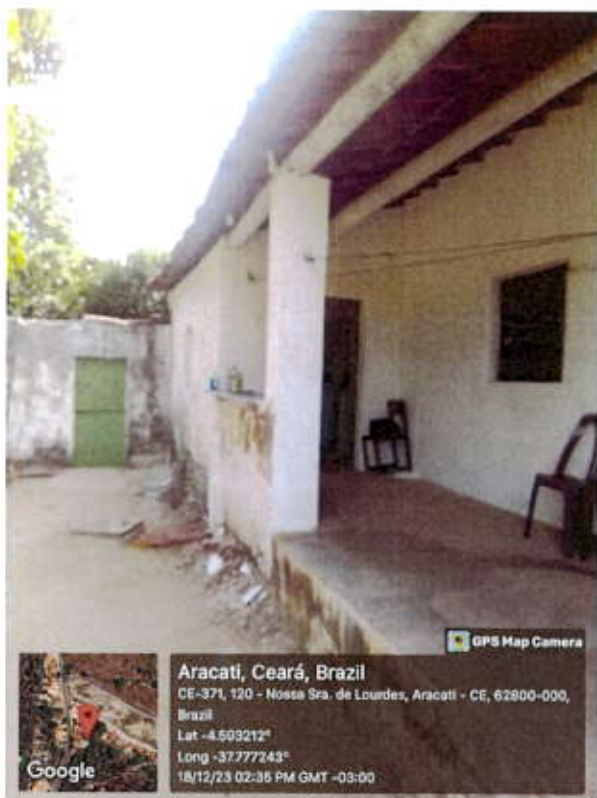


Figura 6 – Área Externa

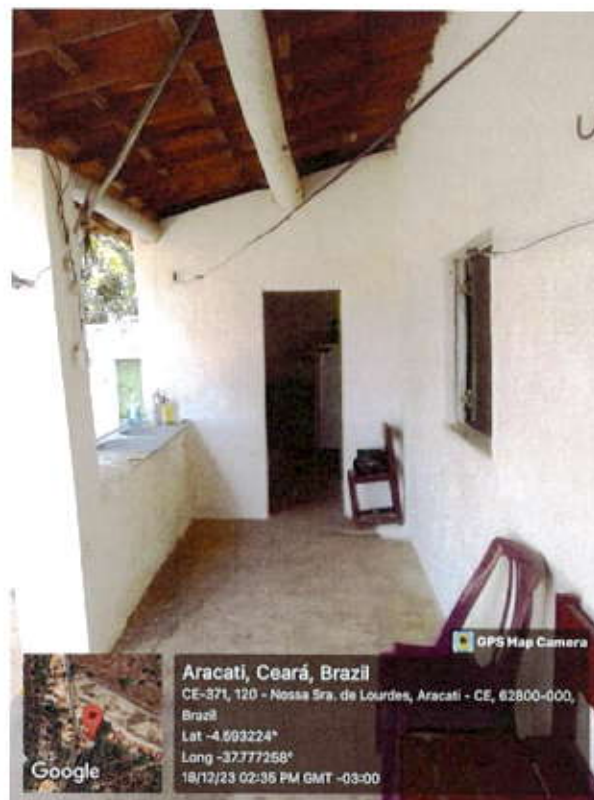


Figura 8 - Varanda

Thiago Pereira
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337591 / RNP 0617914303



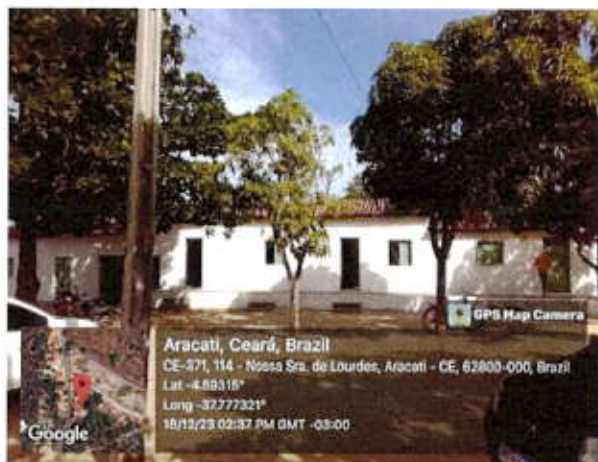


Figura 9 – Fachada Frontal e Área Externa

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 3375-6/1 / RNP 0617914303





TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria de Saúde de Aracati.

OBJETO: Imóvel sito na CE-371, 114, Sítio São José, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Dezembro de 2023.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1)ÁREA:

ÁREA TERRENO – 463,98 m².

ÁREA CONSTRUIDA – 118,56 m²

2) CÔMODOS: Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar, situado na CE-371, 114, Sítio São José, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE. O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, constituído por 01 (uma) sala de recepção, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) copa-cozinha, 01 (uma) varanda, 01 (uma) área externa e 01 (um) estacionamento.

ESTADO DO IMÓVEL

1) EXTERIOR:

a) PAREDES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTA FALTA DE MANUTENÇÃO.

b) ESQUADRIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

c) PORTAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

d) FECHADURAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

e) PINTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

- DAS PAREDES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- DAS ESQUADRIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- DAS PORTAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil

CREA-CE 337591 / RNP 0617914303

f) COBERTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

- TELHA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- MADEIRAMENTOS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- LAJES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO





DESCRIÇÃO: NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR A COBERTURA POR INTEIRO POR FALTA DE MATERIAIS PARA ACESSAR A MESMA, APENAS AS TELHAS NA PARTE INTERNA.

2) INTERIOR:

a) PAREDES:

- AZULEJOS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- ALVENARIA RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- OUTRAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

b) PISOS:

- PAVIFLEX: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- PLURIGOMA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- TACO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- CARPETE: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- OUTROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: AZULEJOS APRESENTAM ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA. PISO CIMENTADO APRESENTA DESPLACAMENTO.

c) TETOS:

- PINTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTA BOA CONSERVAÇÃO.

d) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- ENTRADA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- SUBESTAÇÃO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- DISTRIBUIDOR GERAL: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- DISTR. BAIXA TENSÃO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- TOMADAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- INTERRUPTORES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- ESPELHOS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- ILUMINAÇÃO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337591 / RNP 0617914303

e) INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIO:

- PEÇAS SANITÁRIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- TORNEIRAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- PIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- RALOS E SIFÕES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- BASCULANTES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- CISTERNA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO





- CAIXA-D'ÁGUA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- VAZAMENTOS INFILTRAÇÕES: SIM NÃO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

f) INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:

- PONTOS TELEFÔNICOS: SIM NÃO

DESCRIÇÃO: NÃO FOI OBSERVADO

g) JANELAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

h) FECHADURAS E TRINCOS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

i) CHAVES RECEBIDAS: ENTRADAS PORTAS INTERNAS

DESCRIÇÃO: RECEBIDAS PARA A AVALIAÇÃO.

3) ÁREA EXTERNA:

a) URBANIZAÇÃO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTA ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

b) GRADES E MUROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTA FALTA DE MANUTENÇÃO

4) PLANTA DO IMÓVEL: SIM NÃO

- ARQUITETURA: SIM NÃO
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: SIM NÃO
- INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: SIM NÃO
- INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS: SIM NÃO

Thiago Pereira Gomes

Eng.º Civil

CREA/CE 337691 | RNP 061791430-3

(88) 9 9909-5707

Aracati-CE





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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20241353867

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL



1. Responsável Técnico

THIAGO PEREIRA GOMES

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0617914303

Registro: 337591CE

2. Dados do Contrato

Contratante: Município de Aracati

AVENIDA DRAGÃO DO MAR

Complemento:

Cidade: ARACATI

Bairro: CENTRO

UF: CE

CPF/CNPJ: 07.684.756/0001-46

Nº: 230

CEP: 62800000

ART Vinculada: CE20190528307

Contrato: Não especificado

Celebrado em:

Valor: R\$ 800,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

SITIO SÃO JOSÉ

Complemento: VILA SÃO JOSÉ

Cidade: ARACATI

Data de Início: 26/01/2024

Finalidade: Cadastral

Proprietário: MOIZÉS TORRES BANDEIRA

Nº: 114

Bairro: NOSSA SENHORA DE LOURDES

UF: CE

CEP: 62800000

Previsão de término: 31/01/2025

Coordenadas Geográficas: -4.593225, -37.777267

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 069.753.133-34

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

Quantidade

463,98

Unidade

m2

5. Observações

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

Emissão de Laudo de Avaliação de Imóvel Sítio na CE-371, 114, Sítio São José, Bairro Nossa Senhora de Lourdes; no município de Aracati-CE, para a Obtenção do Justo Valor de Locação Mensal.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (IBAPE)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Aracati, 31 de janeiro de 2024

Local

data

Thiago Pereira Gomes

Engenheiro Civil
Thiago Pereira Gomes

CREA-CE Nº 0617914303
THIAGO PEREIRA GOMES - CPF: 054.892.053-55

Município de Aracati - CNPJ: 07.684.756/0001-46

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\$ 99,64

Registrada em: 31/01/2024

Valor pago: R\$ 99,64

Nosso Número: 8216723233

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 6xyw4
Impresso em: 31/01/2024 às 15:30:48 por: , ip: 189.127.35.210



