



PREFEITURA DO
ARACATI
AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Filipe de Oliveira do Amor Divino CREA/CE nº 061564432-5

Aracati-CE
Janeiro - 2024



SOLICITANTE: Secretaria de Saúde.

OBJETO: Imóvel situado na comunidade Timbaúba, na estrada do Morrinhos, S/N - Aracati - CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Janeiro de 2024.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na localidade comunidade Timbaúba, na estrada do Morrinhos, S/N -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 Filipe de Oliveira do Amor Divino, Engenheiro Civil, CREA/CE N.º 061564432-5, e Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) N° **CE20241349333**, 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.

Em geral, utiliza-se o método evolutivo quando da avaliação de imóveis industriais, podendo-se utilizar o método comparativo ou o método involutivo para avaliar o



5.3. 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.

5.4. 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.

5.5 - 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.

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

6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel tipo residência unifamiliar, na localidade Timbaúba, na estrada do Morrinhos, S/N -Aracati – CE, visando acomodar o Posto de Saúde de Timbaúba. O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, totalizando uma área construída de 146,70 m². O imóvel consiste por 01 Varanda, 02 Salas, 01 Cozinha, 01 Banheiros.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é localizado em um dos distritos do Município de Aracati, tendo como principal característica, a agropecuária, representada pelo plantio de árvores frutíferas.

Também, é uma área onde tem comércio ativo, composta por pequenas mercearias e bares. Fica á 7,7 km do Município de Aracati.

8 ÁREA DO IMÓVEL

Conforme informações obtidas com medidas aferidas *in loco*, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

Área Construída para Locação: 146,70 m².



Área do Terreno: 700,05 m²

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Dados

Tempo de construção: 6 meses
Tempo de comercialização: 6 meses

Área do terreno:	700,05 m ²				
Área de construção:	146,7 m ²				
Área equivalente:	88,09 m ²	x	1,00	=	88,09 m ² (Construída)
	58,61 m ²	x	0,75	=	43,96 m ² (Varanda)
				=	132,05 m ² Área equivalente

Valor do terreno:	R\$ 50/ m ²	PESQUISA DE MERCADO
Valor da construção:	R\$ 1.885,32/ m ²	CUB PADRÃO BAIXO

Custo do terreno:	R\$ 50/ m ² x 700,05 m ²	=	R\$ 35.002,50
Custo total direto da construção:	R\$ 1.885,32/ m ² x 132,05 m ²	=	R\$ 248.956,51
			Custo direto

Taxas

Taxa de lucro da construtora:	5%
Taxa de administração:	5%
Taxa financeira:	10%
Taxa (06 meses) é de	5,00%

Cálculo do BDI

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:

RS 288.789,55

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	60 anos
Idade da edificação	30 anos
Estado de conservação	NESSECCITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES



Idade em % da vida
 referencial: 50,00 %
K = 0,418
Foc = 0,534

Custo total da construção depreciada:	R\$ 154.213,61
Custo total do empreendimento:	R\$ 189.216,26
Custos para o valor de venda	
Juros sobre o capital do terreno:	
Taxa: 6% a.a	
Tempo: 12 meses	
Valor: R\$ 35.002,65	x 0,06
Valor juros: R\$ 2.100,16	

Juros sobre o capital construção:	
Taxa: 8% a.a	
Tempo: 6 meses	
Valor: R\$ 154.213,61	x 0,04
Valor juros: R\$ 6.168,54	

Somando-se temos:		
Custo do terreno:	R\$ 35.002,65	RS 197.484,96
Custo da construção:	R\$ 154.213,61	
Juros terreno:	R\$ 2.100,16	
Juros construção:	R\$ 6.168,54	
Valor da venda	R\$ 197.484,96	

Valor 01 - Locação

Utilizando a taxa de remuneração usal de 5% a.a, temos o valor de locação de:	RS 197.484,96
R\$ 822,85 /mensal	
Máximo R\$ 987,42	
Mínimo R\$ 658,28	
Faixa de max. e min. = 20%	



10 AVALIAÇÃO FINAL

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel, ampla 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, como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor para fins locatícios, no valor final arredondado 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 saneadas 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. A eficácia da legislação em vigor, Leis 5.194/66 e 8.078/90, e em especial a Lei que criou a ART (termo escrito de garantia), Lei nº 6.496/77. Permite uma correta fiscalização e, conseqüentemente, a punição dos maus profissionais que prejudiquem a sociedade.



13 CONCLUSÃO

Diante o exposto no transcorrer do presente Laudo de Avaliação da residência unifamiliar, comunidade Timbaúba, na estrada do Morrinhos, S/N -Aracati - CE, visando acomodar o Posto de Saúde, atestamos que a unidade está com o aspecto próprio de conservação com manutenção periódica, no que diz respeito à pintura, esquadrias, revestimento cerâmico. O estado atual do imóvel pode ser mais bem representado com o auxílio do *check list* e relatório fotográfico, apresentados em anexo.

Este laudo tem como principal objetivo, avaliar o imóvel em seu valor real de locação, com base nos levantamentos obtidos por pesquisa mercadológica na região.

14 ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL em 12 (doze) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, mais anexos, bem como, Relatório Fotográfico, *Check List* de Vistoria e Documentação do Imóvel.

Aracati, 19 de janeiro de 2024.

Filipe de Oliveira do Amor Divino

Eng.º Civil

CREA-CE nº 061564432-5



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

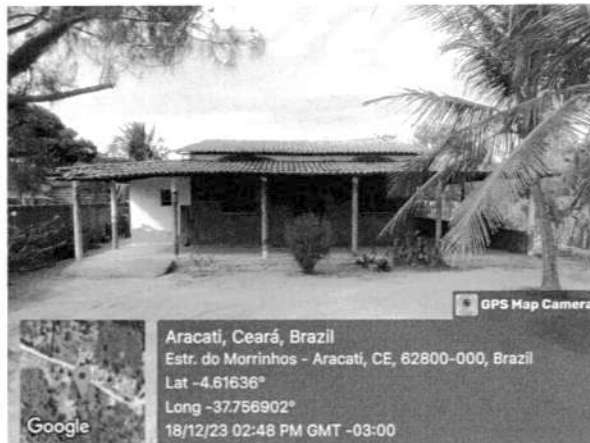


Figura 1: Fachada



Figura 2: Recepção

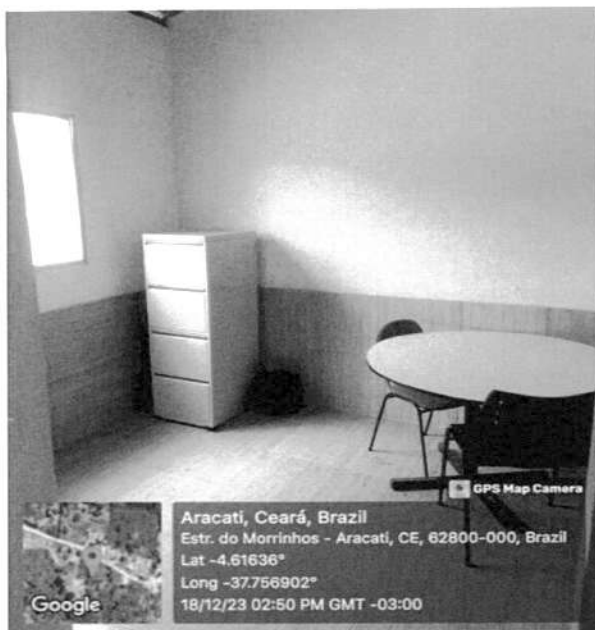


Figura 3: Copa

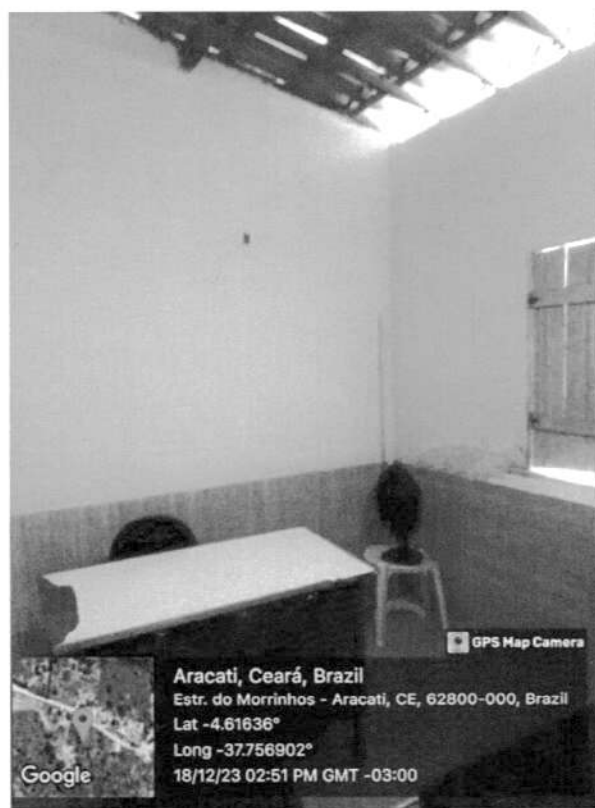


Figura 4: Consultório

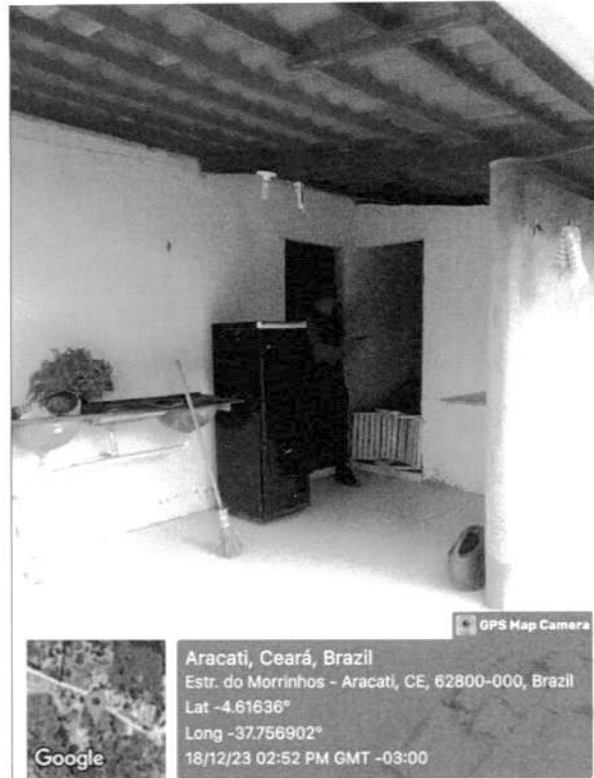


Figura 5: Lavanderia

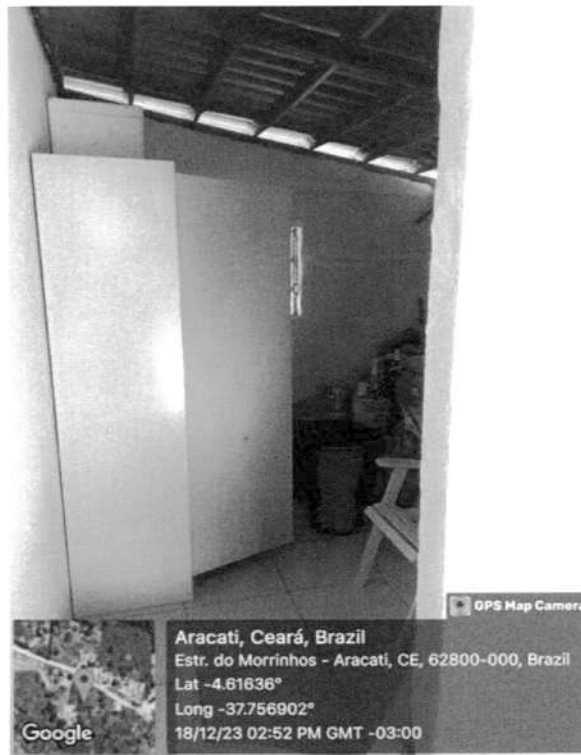


Figura 6: Despensa



Figura 7: BWC

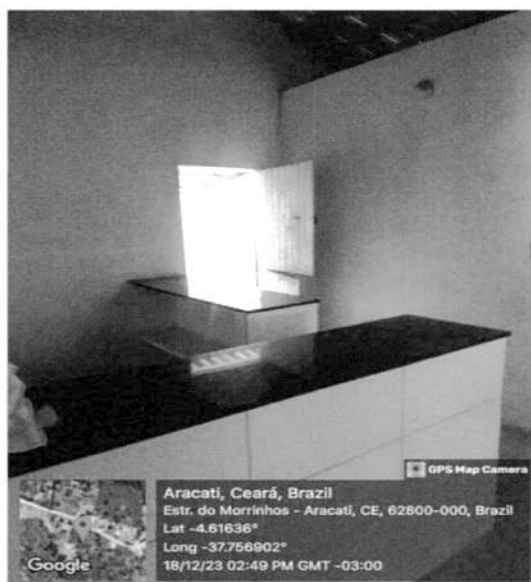


Figura 8: Cozinha

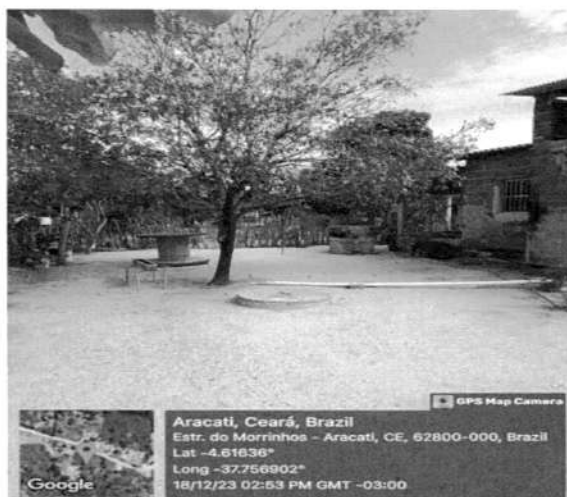
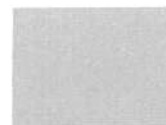


Figura 9: Cozinha

Ⓢ



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria de Saúde do Aracati.

OBJETO: Imóvel sito na Comunidade de Timbaúba, na estrada de Morrinhos, S/N -Aracati CE

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Janeiro de 2024.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) ÁREA:

TERRENO – 700,05 m²

CONSTRUIDO – 146,70 m²

2) CÔMODOS: Trata-se de uma residência unifamiliar situado na Comunidade de Timbaúba,

na estrada de Morrinhos, S/N -Aracati CE. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 700,05 m² sendo que têm uma área construída de 146,70 m².

O pavimento térreo é concebido por 01 Varanda, 02 Salas, 01 Cozinha, 01 Banheiros.

ESTADO DO IMÓVEL

1) EXTERIOR:

a) PAREDES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

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.

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 FALTA DE MATERIAIS PARA ACESSAR A MESMA.

2) INTERIOR:

a) PAREDES:

- AZULEJOS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- ALVENARI: 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: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

c) TETOS:

- PINTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR A COBERTURA. POR FALTA DE MATERIAIS PARA ACESSAR A MESMA.

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.

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





**PREFEITURA DO
ARACATI**

AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

Rua Santos Dumont, 1146 - Farias Brito
Cep: 62800-000 • Aracati - CE, Brasil
Contato: +55 (88) 3421.2789



- VAZAMENTOS INFILTRAÇÕES: SIM NÃO

DESCRIÇÃO: BOA CONSERVAÇÃO.

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: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

- b) GRADES E MUROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOA CONSERVAÇÃO.

4) PLANTA DO IMÓVEL:

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

Filipe de Oliveira do Amor Divino

Filipe de Oliveira do Amor Divino
Eng.º Civil
CREA/CE nº 061564432-5
(088) 9 9854 2521
Aracati-CE.





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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20241349333

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico
FILIFE DE OLIVEIRA DO AMOR DIVINO
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0615644325
Registro: 323691CE



2. Dados do Contrato

Contratante: Município de Aracati
RUA Santos Dumont
Complemento:
Cidade: ARACATI

Bairro: Centro
UF: CE

CPF/CNPJ: 07.684.756/0001-46
Nº: 1146
CEP: 62800000
ART Vinculada: CE20190585019

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

ESTRADA MORRINHOS Nº: SN
Complemento: Bairro: TIMBAÚBA
Cidade: ARACATI UF: CE CEP: 62800000
Data de Início: 19/01/2024 Previsão de término: 19/01/2025 Coordenadas Geográficas: -4.634259, -37.745004
Finalidade: Saúde Código: Não Especificado
Proprietário: ANGELA MARIA DA SILVA NASCIMENTO CPF/CNPJ: 005.445.623-13

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração Quantidade Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS 700,05 m2

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

5. Observações

AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PELO MÉTODO EVOLUTIVO. Imóvel situado na comunidade Timbaúba, na estrada do Morrinhos, S/N - Aracati - CE. SOLICITANTE: SECRETARIA DE SAÚDE

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Filipe de Oliveira do Amor Divino

FILIFE DE OLIVEIRA DO AMOR DIVINO - CPF: 048.189.733-00

____ de ____ de ____
Local data

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: 8216709664

terreno e avaliar as benfeitorias pelo método da quantificação de custo, dado que as plantas industriais guardam poucas semelhanças entre si, o que inviabiliza a utilização do método comparativo direto para formar o valor do imóvel.



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:

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

5 PRINCÍPIOS E RESSALVAS

5.1. 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.

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