



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
Abril 2024

SOLICITANTE: Secretaria de Saúde de Aracati-CE

OBJETO: Residência Unifamiliar situada na BR-304, S/N, Córrego dos Fernandes, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor mensal de locação.

DATA BASE: Fevereiro de 2024.



1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o justo valor de locação de um imóvel do tipo residência unifamiliar, sito na BR-304, S/N, Córrego dos Fernandes, 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° **CE20241392956**, 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 337691 / 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.

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


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



6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar, situado na BR-304, S/N, Córrego dos Fernandes, Aracati-CE. O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, constituído por 01 (uma) área externa com estacionamento, 01 (um) hall de entrada, 01 (uma) sala de recepção, 01 (uma) sala de farmácia, 01 (uma) sala médica, 01 (uma) sala de enfermagem, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) copa-cozinha conjugada com sala de jantar, e 01 (uma) varanda.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é localizado na BR-304, na localidade de Córrego dos Rodrigues, na zona rural do Município de Aracati-CE, no trecho entre a BR-116 e a CE-123.

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: 558,00 m².

Área construída: 150,00 m².

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

Dados	
Tempo de construção: 6 meses	
Tempo de comercialização: 6 meses	
Área do terreno: 558,00 m ²	
Área de construção: 150,00 m ²	
Área equivalente:	
150,00 m ²	x 1,00 = 150,00 m ²
21,70 m ²	x 0,75 = 16,28 m ²
	(Pav. Térreo + Varanda)
	Área equivalente = 166,28 m²
	Área equivalente
Valor do terreno: R\$ 100/ m ²	PESQUISA DE MERCADO
Valor da construção: R\$ 1.888,32 / m ²	CUB PADRÃO BAIXO (R1-B)


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

Custo do terreno: R\$ 100/ m ²	x 558,00 m ² .	=	R\$55.800,00	Custo do Terreno
Custo total direto da construção: R\$ 1.888,32 / m ²	x 166,28 m ²	=	R\$313.989,85	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: R\$ 364.228,23
 Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:



Vida útil	70 anos
Idade da edificação	25 anos
Estado de conservação	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES

Idade em % da vida referencial: 20,00 %

K = 0,6180

Foc = 0,6944

Custo total da construção depreciada:	R\$ 252.920,08
Custo total do empreendimento:	R\$ 308.720,08

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: 6% a.a
Tempo: 12 meses
Valor: R\$ 55.800,00 x 0,06
Valor juros: R\$ 3.348,00



Juros sobre o capital
construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses
Valor: R\$ 252.920,08 x 0,04
Valor juros: R\$ 10.116,80

Somando-se temos:

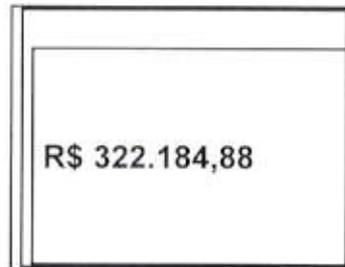
Custo do terreno: R\$ 55.800,00

Custo da construção: R\$ 252.920,08

Juros terreno: R\$ 3.348,00

Juros construção: R\$ 10.116,80

Valor da venda: R\$ 322.184,88



Valor 01 - Locação

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

R\$ 1.342,44
/mensal

Mínimo R\$ 1.073,95

Máximo R\$ 1.610,93

Assim o avaliador adota o valor de: **R\$ 1.100,00** (mil e cem 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. Tendo em vista que a localidade é na zona rural do Município e considerando a viabilidade


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

econômica do aluguel do imóvel, o valor sugerido para os devidos fins locatícios deverá ser de **R\$ 1.100,00 (mil e cem 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 BR-304, S/N, Córrego dos Fernandes, 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 337591 / 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, 03 de abril de 2024.

Thiago Pereira Gomes

Thiago Pereira Gomes

Eng.º Civil
CREA/CE 337691 | RNP 061791430-3
(88) 9 9909-5707



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 – Fachada principal do imóvel

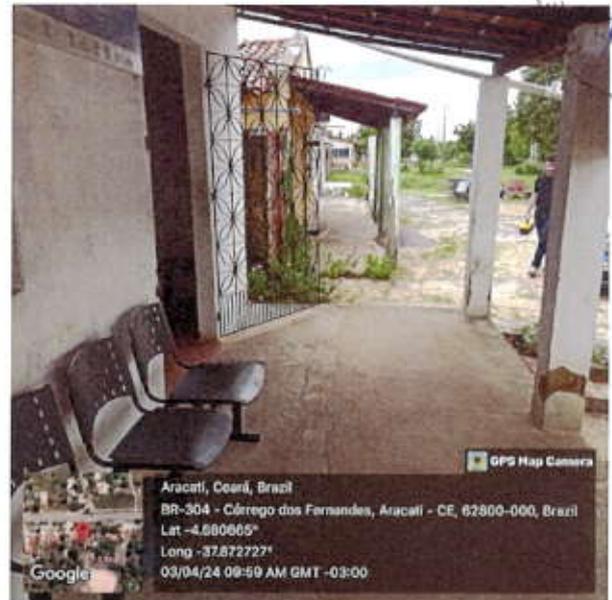


Figura 3 – Varanda



Figura 2 – Varanda



Figura 4 – Hall de entrada

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 37.1901 / RNP 0617914303



Figura 5 – Sala de recepção

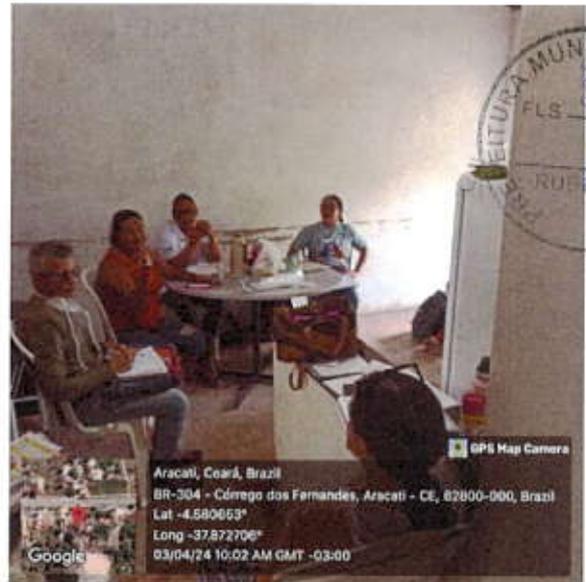


Figura 8 – Sala de jantar



Figura 6 – Sala de recepção



Figura 9 – Sala de enfermagem



Figura 7 – Sala de farmácia



Figura 10 - WC Social

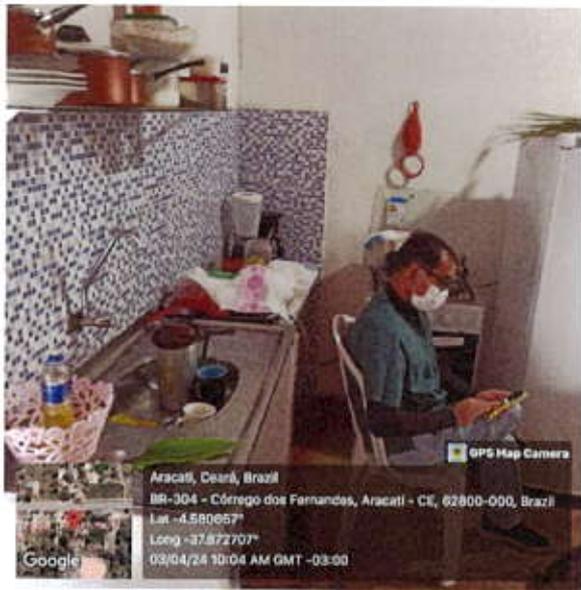


Figura 11 – Copa-cozinha

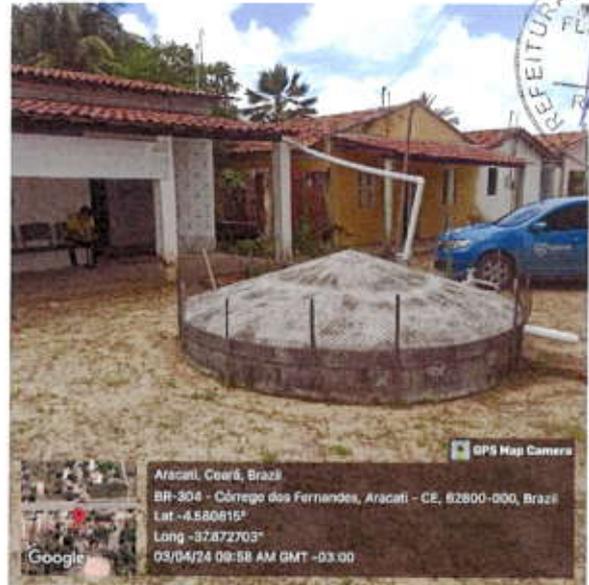


Figura 14 - Cisterna

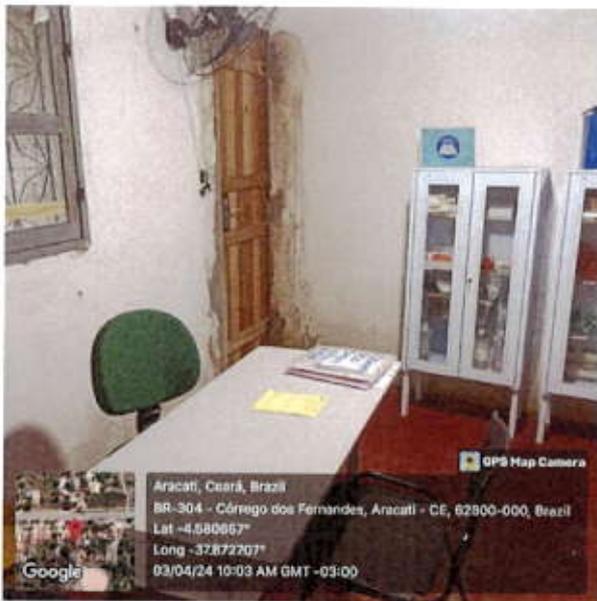


Figura 12 – Sala médica

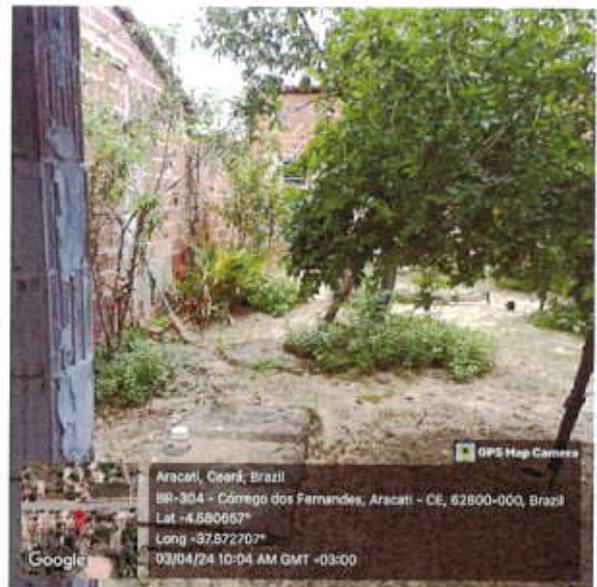


Figura 15 – Área externa

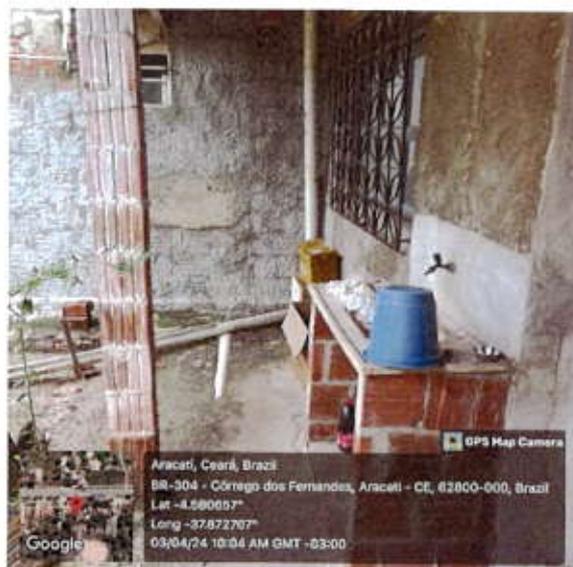


Figura 13 – Área de serviço



Figura 16 – Área externa



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria de Saúde de Aracati.

OBJETO: Imóvel sito na BR-304, S/N, Córrego dos Fernandes, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Fevereiro de 2024.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) ÁREA:

ÁREA TERRENO – 558,00 m².

ÁREA CONSTRUIDA – 150,00 m²

2) **CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar, situado na BR-304, S/N, Córrego dos Fernandes, Aracati-CE. O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, constituído por 01 (uma) área externa com estacionamento, 01 (um) hall de entrada, 01 (uma) sala de recepção, 01 (uma) sala de farmácia, 01 (uma) sala médica, 01 (uma) sala de enfermagem, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) copa-cozinha conjugada com sala de jantar, e 01 (uma) varanda.

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: NECESSITA DE REPAROS SIMPLES.

f) COBERTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

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

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



- 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: NECESSITA DE REPAROS SIMPLES.

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.

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.

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

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



- 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: NECESSITA DE REPAROS SIMPLES.

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: NECESSITA DE REPAROS SIMPLES

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