



PREFEITURA DO
ARACATI
ALEGRIA DE SER ARACATIENSE



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

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

Aracati-CE
Maio 2024

SOLICITANTE: Guarda Municipal de Aracati-CE

OBJETO: Residência Unifamiliar situada na Rua Descida dos Bugueiros, nº 96, Canoa Quebrada, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor mensal de locação.

DATA BASE: Abril 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 Rua Descida dos Bugueiros, nº 96, Canoa Quebrada, 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° **CE20241427537**, 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 Rua Descida dos Bugueiros, nº 96, Canoa Quebrada, Aracati-CE. O imóvel é composto por 03 (três) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) garagem e contém um anexo constituído por 01 (um) pavimento térreo, que contém 01 (uma) área externa, 01 (um) quarto, 01 (um) banheiro e 01 (uma) copa-cozinha, e 01 (um) pavimento superior com 01 (um) quarto e 01 (uma) varanda.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é localizado na vila de Canoa Quebrada, na faixa litorânea do Município de Aracati-CE. É um dos principais pontos turísticos, constituído de hotéis, pousadas, barracas de praia e restaurantes e uma urbanização privilegiada que certamente valoriza a região.

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: 263,25 m².

Área construída: 289,72 m².

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

Dados	
Tempo de construção: 6 meses	
Tempo de comercialização: 6 meses	
Área do terreno: 263,25 m ²	
Área de construção: 169,72 m ²	
Área equivalente:	
169,72 m ²	x 1,00 = 169,72 m ² (Prédio 01)
120,00 m ²	x 1,00 = 120,00 m ² (Anexo)
	Área equivalente = 289,72 m² Área equivalente
Valor do terreno: R\$ 350 / m ²	PESQUISA DE MERCADO
Valor da construção: R\$ 2.236,50 / m ²	CUB PADRÃO NORMAL (R1-N)

Custo do terreno: R\$ 350/ m ²	x 263,25 m ²	= R\$92.137,50	Custo do Terreno
Custo total direto da construção: R\$ 2.236,50 / m ²	x 289,72 m ²	= R\$647.958,78	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\$ 751.632,18

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	70 anos
Idade da edificação	25 anos
Estado de conservação	ENTRE NOVA E REGULAR

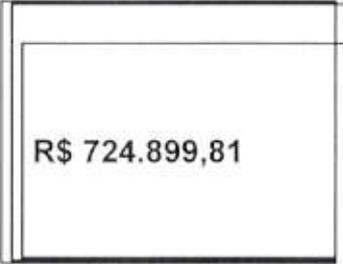
Idade em % da vida referencial: 20,00 %

K = 0,753

Foc = 0,8024

Custo total da construção depreciada:	R\$ 603.109,67
Custo total do empreendimento:	R\$ 695.247,17

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\$ 92.137,50	x 0,06
Valor juros: R\$ 5.528,25	
Juros sobre o capital construção:	
Taxa: 8% a.a	
Tempo: 6 meses	
Valor: R\$ 603.109,67	x 0,04
Valor juros: R\$ 24.124,39	
Somando-se temos:	
Custo do terreno: R\$ 92.137,50	
Custo da construção: R\$ 603.109,67	
Juros terreno: R\$ 5.528,25	
Juros construção: R\$ 24.124,39	
Valor da venda: R\$ 724.899,81	



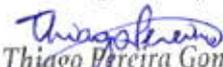
Valor 01 - Locação	
Utilizando a taxa de remuneração usual de 8% a.a. temos o valor de locação de:	
	R\$ 4.832,67 /mensal
Mínimo	R\$ 3.866,13
Máximo	R\$ 5.799,20

Assim o avaliador adota o valor de: **R\$ 4.800,00** (quatro mil e oitocentos 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. Considerando que a região de Canoa Quebrada é um ponto turístico de alta relevância e procura, sendo o imóvel considerado de padrão normal, o valor sugerido para os devidos


Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337501 / RNP 0617914303

fins locatícios, tendo em vista a viabilidade econômica do aluguel do imóvel, deverá ser de **R\$ 4.800,00 (quatro mil e 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 Rua Descida dos Bugueiros, nº 96, Canoa Quebrada, 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 327901 / RNP 0617914303

14 ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL em 14 (quatorze) 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, 28 de maio de 2024.

Thiago Pereira Gomes

Thiago Pereira Gomes

Eng.º Civil

CREA/CE 337691 | RNP 061791430-3

Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 – Entrada do imóvel

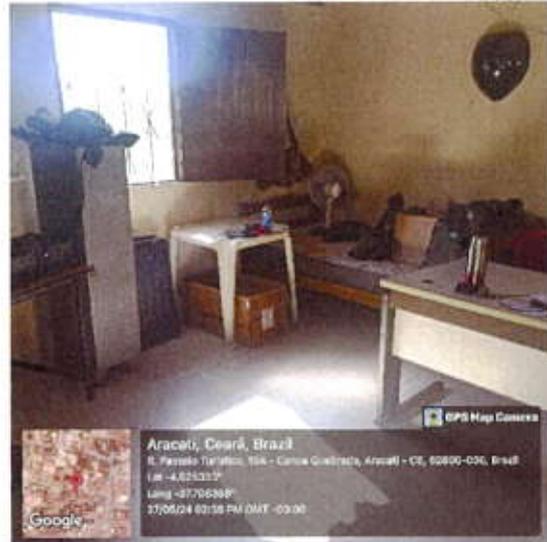


Figura 4 – Sala de estar

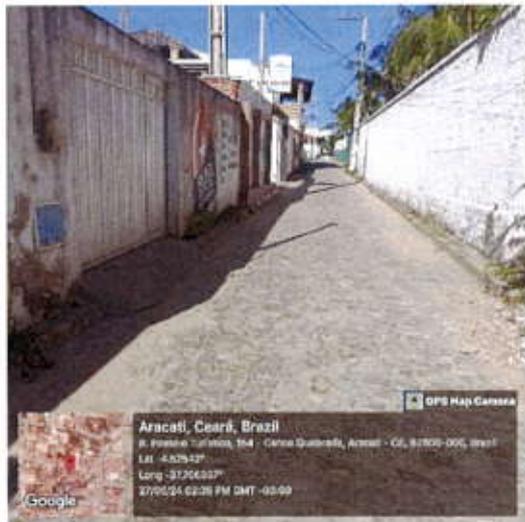


Figura 2 – Via onde o imóvel está localizado



Figura 5 – Cozinha e sala de jantar

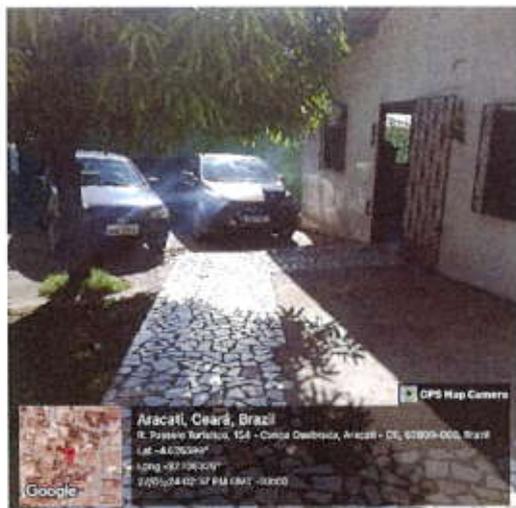


Figura 3 – Área Externa



Figura 6 – Sala de jantar

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil

CREA-CE 337591 / RNP 0617914303



Figura 7 – WC Social

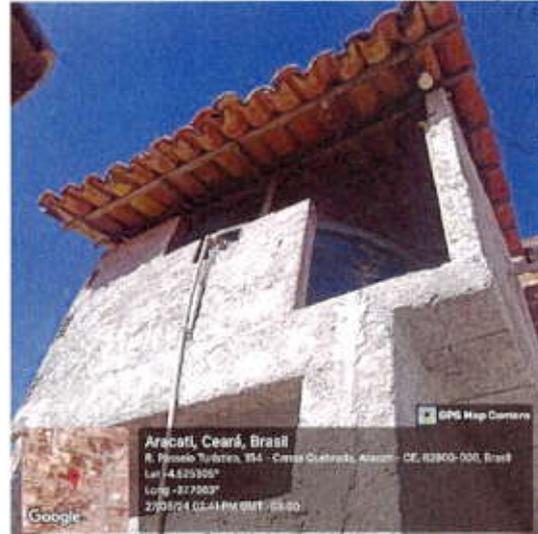


Figura 10 – Reservatório

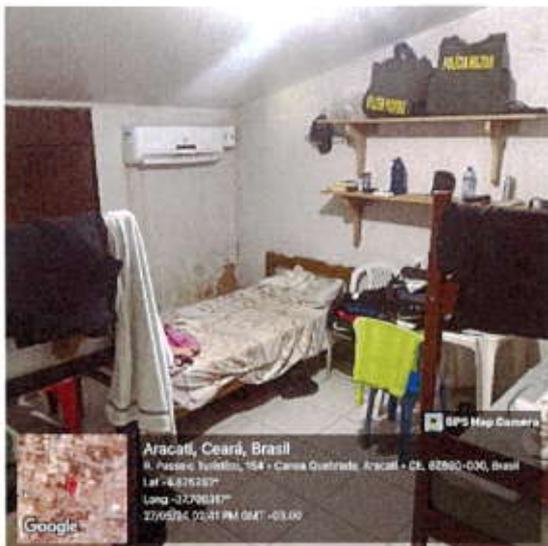


Figura 8 – Dormitório 01



Figura 11 – Área Externa



Figura 9 – Dormitório 02

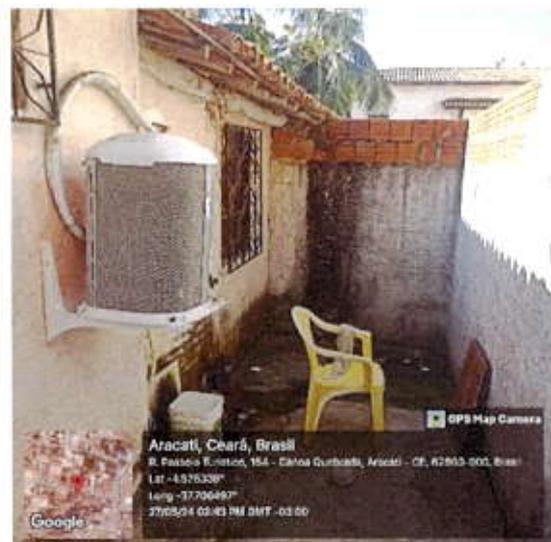


Figura 12 – Área Externa

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil

CREA-CE 3377/01 / RNP 0617914303

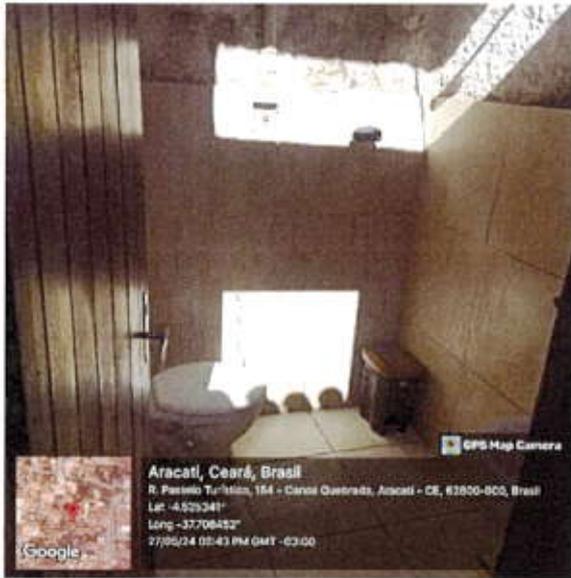


Figura 13 – WC Externo

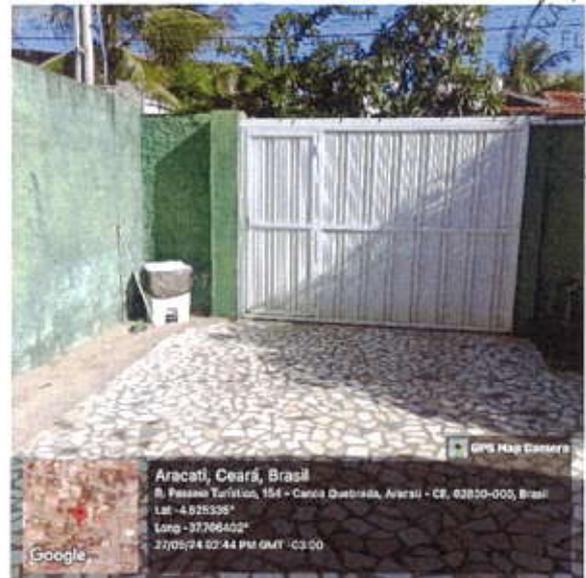


Figura 16 – Área externa

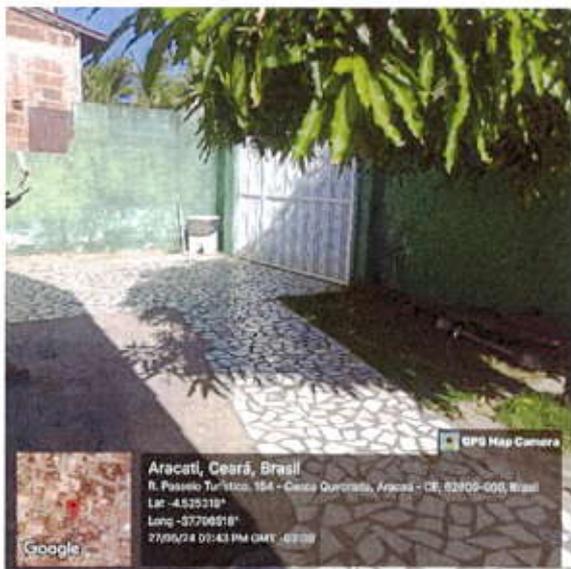


Figura 14 – Área externa

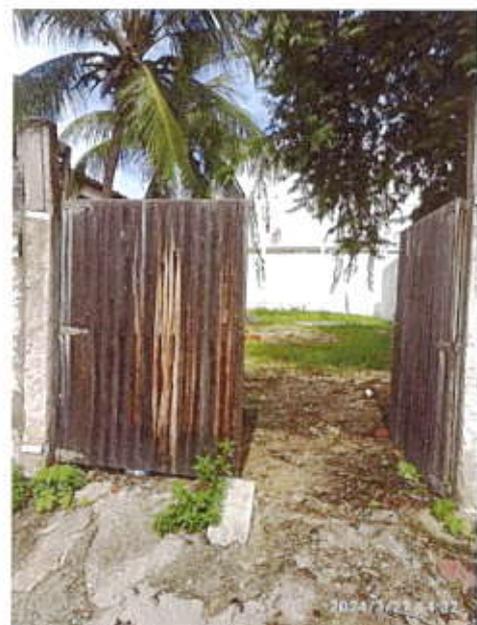


Figura 17 - Entrada do imóvel – anexo

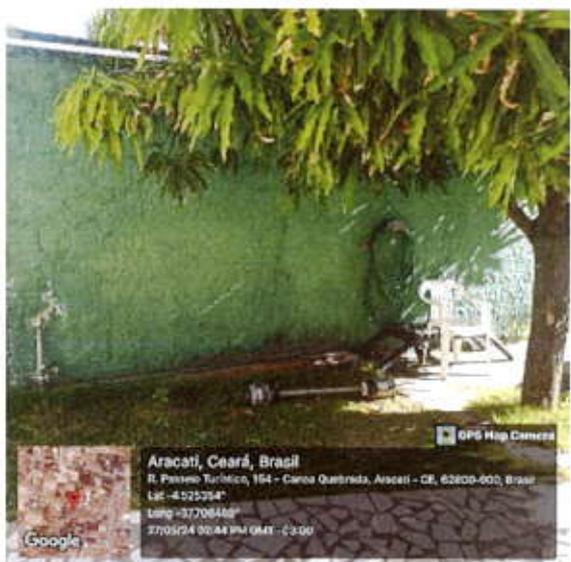


Figura 15 – Área externa



Figura 18 - Área externa – anexo



Figura 19 - Imóvel a ser locado – Anexo



Figura 11 - Imóvel a ser locado – Anexo



Figura 10 - Área externa

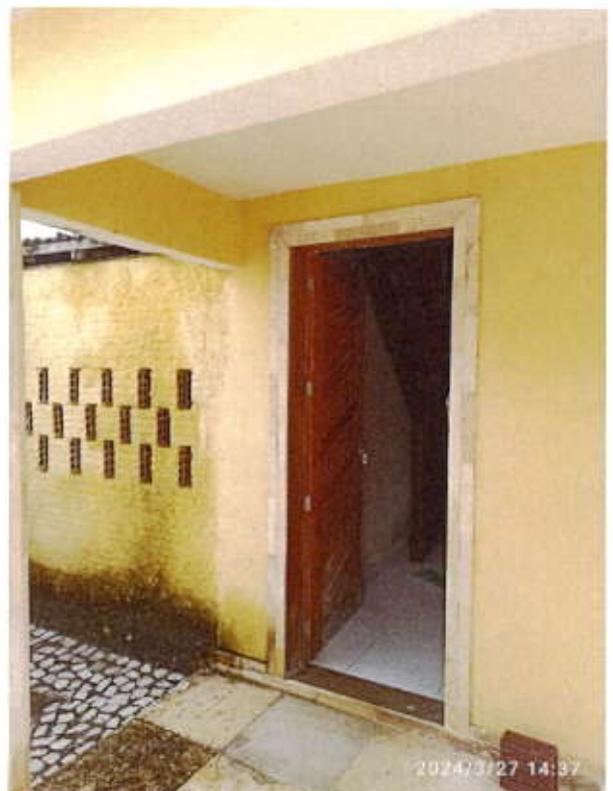


Figura 12 - Entrada do imóvel anexo

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 37 1 / RNP 0617914303



Figura 13 - Dormitório 01 – Anexo



Figura 15 - Dormitório 02 – Anexo



Figura 14 - Escada de acesso ao pavimento superior – Anexo



Figura 16 - WC Social – Anexo



Figura 17 - Varanda – Anexo



Figura 19 - Área externa – Anexo



Figura 18 - Varanda – Anexo



Figura 20 - Área externa - Anexo

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA CE 557591 / RNP 0617914303



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Guarda Municipal de Aracati-CE.

OBJETO: Residência Unifamiliar situada na Rua Descida dos Bugueiros, nº 96, Canoa Quebrada, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Abril de 2024.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1)ÁREA:

ÁREA TERRENO – 263,25 m².

ÁREA CONSTRUIDA – 289,72 m²

2) **CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel é composto por 03 (três) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) garagem e contém um anexo constituído por 01 (um) pavimento térreo, que contém 01 (uma) área externa, 01 (um) quarto, 01 (um) banheiro e 01 (uma) copa-cozinha, e 01 (um) pavimento superior com 01 (um) quarto 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: 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

Thiago Pereira Gomes
Engenheiro de Edificações

CREA-CE 2271-01 / RND 0617914303



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

2) INTERIOR:

a) PAREDES:

- | | | | | |
|--------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • AZULEJOS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • ALVENARIA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • OUTRAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

b) PISOS:

- | | | | | |
|--------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| • PAVIFLEX: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • PLURIGOMA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TACO: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • CARPETE: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • OUTROS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |



DESCRIÇÃO: PISOS CERÂMICOS APRESENTAM ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

c) TETOS:

- | | | | | |
|------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| • PINTURA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
|------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|

DESCRIÇÃO: APRESENTA BOA CONSERVAÇÃO.

d) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- | | | | | |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • ENTRADA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • SUBESTAÇÃO: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • DISTRIBUIDOR GERAL: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • DISTR. BAIXA TENSÃO: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TOMADAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • INTERRUPTORES: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • ESPELHOS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • ILUMINAÇÃO: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

e) INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS:

- | | | | | |
|---------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • PEÇAS SANITÁRIAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TORNEIRAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • PIAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • RALOS E SIFÕES: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • BASCULANTES: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> 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 ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

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

Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano

Aracati-CE

