



PREFEITURA DO
ARACATI
ALEGRIA DE SER ARACATIENSE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Thiago Pereira Gomes

Thiago Pereira Gomes CREA/CE nº 337591 | RNP 061791430-3

Aracati-CE
Dezembro de 2024

SOLICITANTE: Demutran (Departamento Municipal de Trânsito e Transportes).

OBJETO: Imóvel situado na Rua José de Alencar, Nº 1248, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação mensal.

DATA BASE: Novembro de 2024.



1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação uma residência unifamiliar, na Rua José de Alencar, Nº 1248, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati- CE, visando acomodar o Demutran, no Município do 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 Evolutivo.

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) 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.


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

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 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.


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

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

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 uma residência unifamiliar situada na Rua José de Alencar, Nº 1248, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE, com área de terreno de 252,00 m² e área construída de 105 m².

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel encontra-se em uma região em que edificações unifamiliares se predomina e com presença de comércios de pequeno porte.

Atenta-se que o imóvel supracitado é localizado adjacente ao **Centro Histórico de Aracati**, onde compreende a área histórica da cidade de Aracati, no estado brasileiro do Ceará, composto por ruas e monumentos arquitetônicos da época dos séculos XVIII, XIX e XX. O conjunto arquitetônico passou a ser considerado patrimônio nacional, sendo tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em abril de 2000.


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

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 total do terreno: 252 m²

Área total da edificação: 105,00 m²

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

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

Área do terreno:	252,00 m ² .				
Área de construção:	105,00 m ²				
Área equivalente:	105,00 m ²	x	1,00	=	105,00 m ² (Pav. Térreo)
	147,00 m ²	X	0,75	=	110,25 m ² (Área eq)
					215,25 m² (Área eq. total)

Valor do terreno:	R\$ 600/ m ²				PESQUISA DE MERCADO
Valor da construção:	R\$ 2.352,42/m ²				CUB PADRÃO NORMAL R1-N

Custo do terreno:	R\$ 600/ m ²	x	252,00 m ²	=	R\$151.200,00
Custo total direto da construção:	\$ 2.352,42/ m ²	x	215,25 m ²	=	R\$506.358,40 Custo direto
					2,00% (Fundações simples)
					R\$ 10.127,17
					= R\$516.485,57

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:

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos: R\$ 599.123,26

Vida útil	80 anos
Idade da edificação	40 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples

Idade em % da vida referencial: 50 %

K = 0,4525
Foc = 0,5620

Custo total da construção depreciada: R\$ 336.707,27

Custo total do empreendimento: R\$ 487.907,27

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses

R\$
Valor: 151.200,00 x 0,06
Valor juros: R\$ 9.072,00

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a

24

Tempo: 6 meses

R\$
Valor: 336.707,27 x 0,04

Valor juros: **R\$ 13.468,29**



Somando-se
temos:

R\$
151.200,00
Custo do terreno:
Custo de
construção: R\$
336.707,27
Juros terreno: R\$ 9.072,00
Juros construção: R\$ 13.468,29

R\$ 510.447,56

**Valor da
venda R\$ 510.447,56**

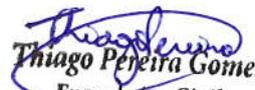
Valor 01 - Locação

Utilizando a taxa de
remuneração usal de
8% a.a, temos o valor
de locação de: R\$3.402,98
/ mensal

Mínimo R\$2.722,39
Máximo R\$4.083,58

Faixa de max. e min. =
20%

Assim o avaliador adota o valor de **R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais)**


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

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\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos 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

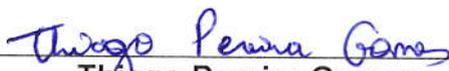
Diante o exposto no transcorrer do presente Laudo de Avaliação do terreno situado na Rua José de Alencar, Nº 1248, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE. O estado atual do imóvel pode ser mais bem representado com o auxílio do relatório fotográfico, apresentados em anexo.

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, inclusive anexos, bem como, *Check List* de Vistoria e Documentação do Imóvel.

Aracati, 18 de dezembro de 2024.


Thiago Pereira Gomes

Eng.º Civil da Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano
CREA/CE 337591
RNP 061791430-3

28
✓

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

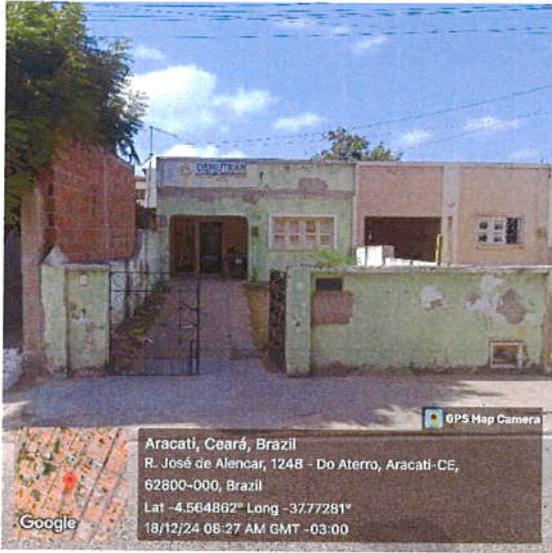


Figura 1 - Fachada principal do imóvel



Figura 4 - Sala da Direção



Figura 2 - Hall de entrada



Figura 5 - WC Direção



Figura 3 - Recepção

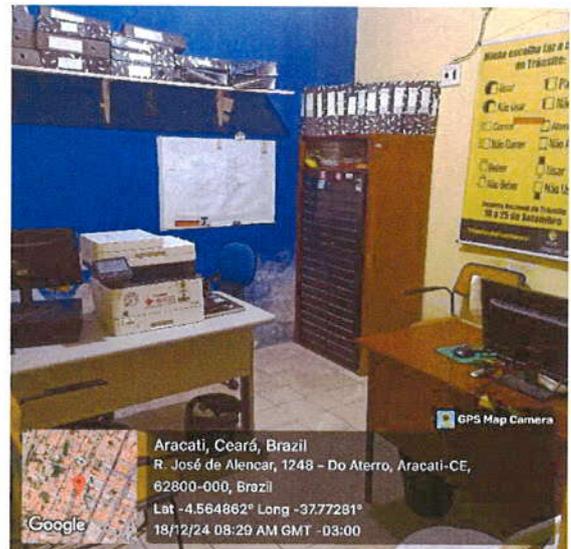


Figura 6 - Sala Técnica

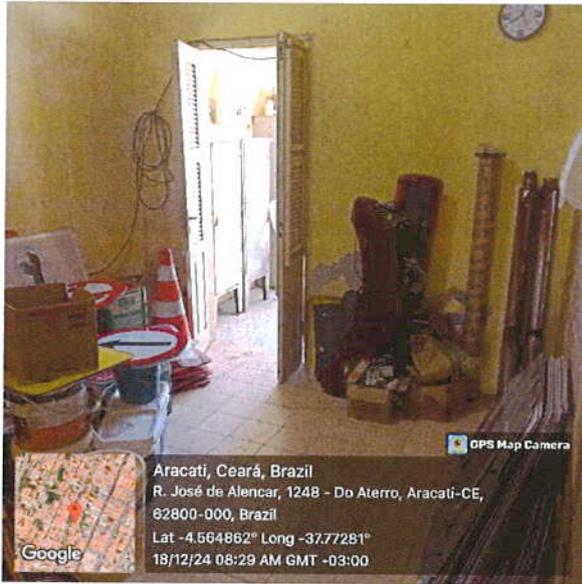


Figura 7 - Sala improvisada como almoxarifado

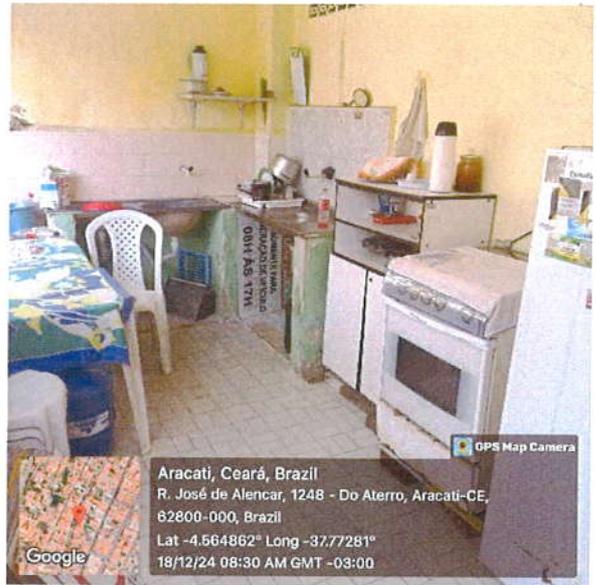


Figura 10 - Copa-cozinha



Figura 8 - Despensa



Figura 11 - Copa-cozinha



Figura 9 - WC Social

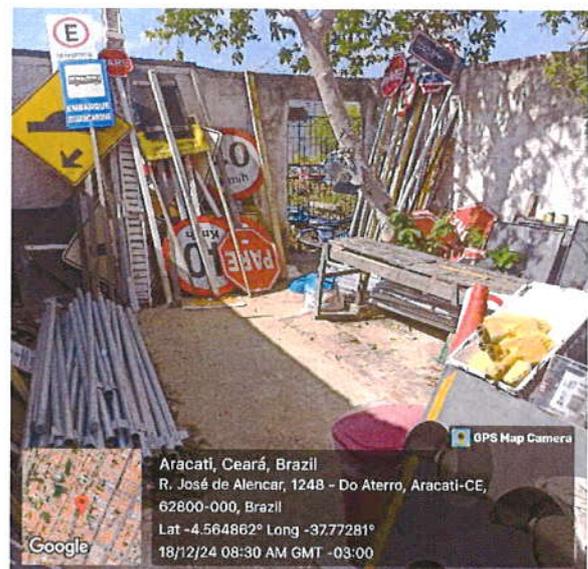


Figura 12 - Área Externa

30



Figura 13 - Área Externa - Depósito de Veículos



Figura 15 - Área Externa - Depósito de Veículos

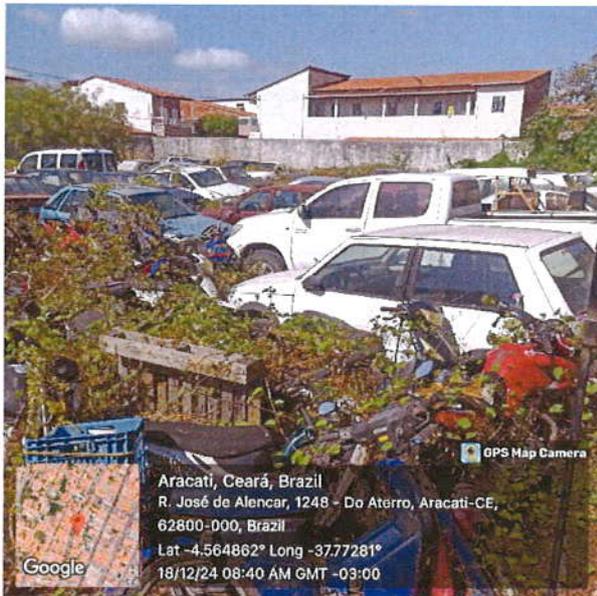


Figura 14 - Área Externa - Depósito de Veículos



Figura 16 - Área Externa - Depósito de Veículos

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



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Demutran (Departamento Municipal de Trânsito e Transportes)
OBJETO: Imóvel situado na Rua José de Alencar, nº 1248, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE.
OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.
DATA BASE: Novembro de 2024.

31
V

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- 1) **ÁREA:** 252 m²
 2) **CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar situado na Rua José de Alencar, nº 1248, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE.

ESTADO DO IMÓVEL

1) EXTERIOR:

a) PAREDES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSÁRIA UMA 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.

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
 Engenheiro Civil

CREA-CE: 177777 / RNP 0617914303



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20251567891

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\$ 3.400,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

RUA JOSÉ DE ALENCAR

Nº: 1248

Complemento:

Bairro: NOSSA SENHORA DE LOURDES

Cidade: ARACATI

UF: CE

CEP: 62800000

Data de Início: 18/12/2024

Previsão de término: 31/12/2025

Coordenadas Geográficas: -4.571603, -37.771850

Finalidade: Cadastral

Código: Não Especificado

Proprietário: Município de Aracati

CPF/CNPJ: 07.684.756/0001-46

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.4 - PARA FINS INSTITUCIONAIS

252,00

m2

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

5. Observações

Avaliação de Imóvel Urbano situado na Rua José de Alencar, Nº 1248, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE, com o intuito de se obter o justo valor de aluguel 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, 13 de janeiro de 2025

Local

data

Thiago Pereira Gomes

THIAGO PEREIRA GOMES - CPF: 054.692.053-55

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\$ 103,03

Registrada em: 10/01/2025

Valor pago: R\$ 103,03

Nosso Número: 8217617437

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 4a3wa
Impresso em: 13/01/2025 às 14:51:50 por: , ip: 189.127.35.210

