

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 de 2025

SOLICITANTE: Secretaria da Saúde do Aracati.

OBJETO: Imóvel sito na Rua Vila Isaura, nº 1, Bairro Farias Brito, Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Janeiro de 2025.



1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na Rua Vila Isaura, nº 1, Aracati – CE, visando acomodar a Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Geral do 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 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.º **CE20251566913**, 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 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:

3.1. 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.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' and 'O'.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5 - 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.

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



6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar situado na Rua Vila Isaura, nº 1, Aracati-Ce. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 3.086,50 m² no terreno e uma área construída de aproximadamente 465,30 m². O pavimento térreo é concebido por 01 cozinha, 06 salas e 03 banheiros.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel é localizado paralelo 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.

Também, é uma área onde tem comércio ativo, composta por Lojas de variados tipos de seguimentos comerciais, Bancos, Postos de Gasolina, Farmácias, Restaurantes e Bares.

7 ÁREA DO IMÓVEL:

Conforme informações obtidas na documentação apresentada, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

Área do Imóvel: 3.086,50 m².

Área Construída: 465,30 m²

8 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

Dados

Tempo de construção: **6 meses**

Tempo de comercialização: **6 meses**

Área do terreno: **3.086,50 m²**

Área de construção: **465,30 m²**

Valor do terreno: R\$ 250,00 / m²

Valor da construção: R\$ 1991,92 / m²

PESQUISA DE MERCADO
(CUB PADRÃO BAIXO - R1)

				R\$
Custo do terreno:	R\$ 250,00 / m ²	x	3.086,50 m ²	= 771.625,00

				R\$
Custo total direto da construção:	R\$ 1991,92 / m ²	x	465,30 m ²	= 926.700,79

Taxas

Taxa de lucro da construtora: 5%

Taxa de administração: 5%

Taxa financeira: 10% a.a

para o exemplo temos 6 meses,
então a taxa 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\$ 1.074.972,92



Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	70 anos
Idade da edificação	30 anos
Estado de conservação	Regular - c

Idade em % da vida referencial: 0,41 **K = 0,675**

Foc = 0,7396

Custo total da construção depreciada: **R\$ 795.049,97**

Custo total do empreendimento:
R\$ 1.566.674,97

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa:
6% a.a

Tempo: 12 meses

Valor: R\$ 771.625,00 x 0,06

Valor juros: R\$ 46.297,50

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 08 % a.a

Tempo: 6 meses

Valor: R\$ 795.049,97 x 0,04

Valor juros: R\$ 31.802,00



Somando-se temos:	R\$ 771.625,00
Custo do terreno:	R\$ 795.049,97
Custo da construção:	R\$ 46.297,50
Juros terreno:	R\$ 31.802,00
Juros construção:	

R\$ 1.644.774,47

Valor da venda = $\frac{R\$ 1.644.774,47}{1}$

Conclui-se, portanto que o valor do imóvel:

Valor da venda = R\$ 1.644.774,47

Admitindo-se o Método da Remuneração do Capital para o cálculo do aluguel a partir do valor do Capital Imóvel (obtido acima) e aplicando-se a taxa de remuneração usual de 6%a.a.

Depreciação por localização:	Limite inferior
R\$ 6.853,23	R\$ 5.482,58
	Limite Superior
	R\$ 8.223,87

Adota-se um Valor de Locação de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

9 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\$ 6.000,00 (seis mil reais)**.

10 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 do vistoriador.

Eximem-se de qualquer responsabilidade técnica o profissional, 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.

11 LEGISLAÇÃO

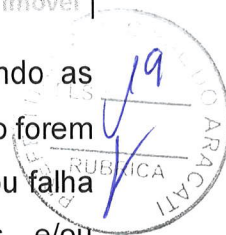
11.1 Código de Defesa do Consumidor

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.

12 CONCLUSÃO

Diante o exposto no transcorrer do presente Laudo de Avaliação da unidade habitacional na Rua Vila Isaura, nº 1, Aracati – CE, visando acomodar a Centro de Atenção Psicossocial – CAPS Geral do Município do Aracati/CE, atestamos que a unidade está com o aspecto próprio de conservação com manutenção periódica, que inclusive será executada em breve 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 *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.



13 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, *Check List* de Vistoria e Documentação do Imóvel.



Fortaleza, 09 de Janeiro de 2025.

Filipe de Oliveira do Amor Divino

Filipe de Oliveira do Amor Divino

Eng.º Civil

CREA/CE 061564432-5

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a circle with a stylized 'F' or similar character inside.



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotografia 01 – FACHADA.



Fotografia 02 – TERRENO



Fotografia 03 – FACHADA 2.



Fotografia 04 – RECEPÇÃO.



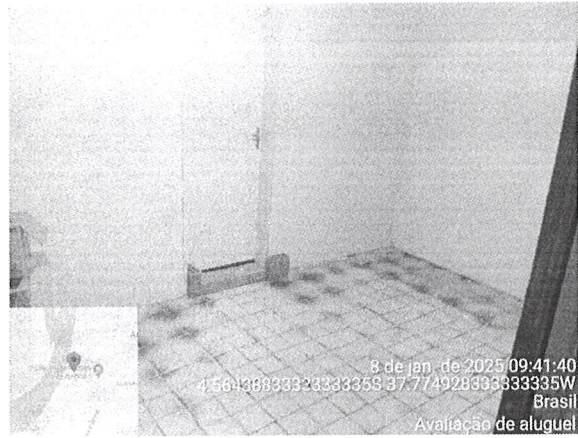
Fotografia 05 – SALA 01.



Fotografia 06 – Cozinha.



Fotografia 07 – Corredor de circulação.



Fotografia 08 – RECEPÇÃO.



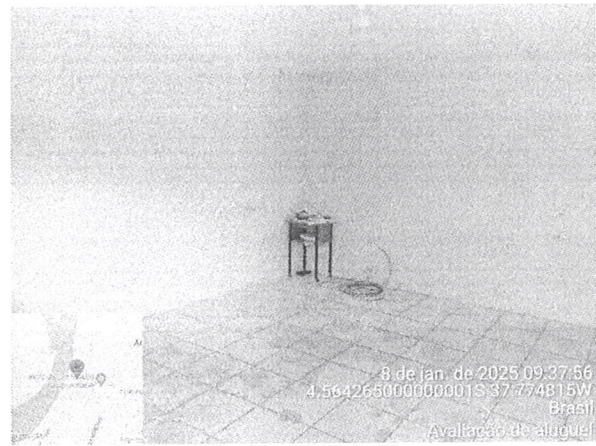
Fotografia 09 – SALA 02.



Fotografia 10 – BWC.



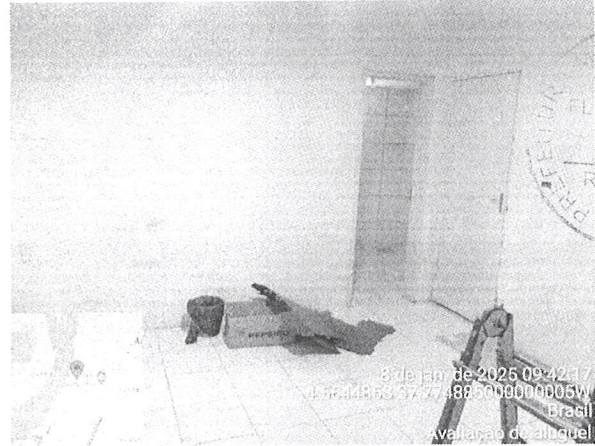
Fotografia 11 – BWC 2.



Fotografia 12 – SALA 03.



Fotografia 13 – SALA 04.



Fotografia 14 – SALA 05.



Fotografia 15 – SALA.



Fotografia 16 – SALA 06.



Fotografia 17 – AREA COBERTA.



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria de Saúde.

OBJETO: Imóvel situado na Rua Vila Isaura, nº 1, Bairro Farias Brito, Aracati – CE

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Janeiro de 2025.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- 1) **ÁREA CONSTRUIDA:** 465,30 m²
ÁREA DO TERRENO: 3.086,50 m²

2) **CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel situado Rua Vila Isaura, nº 1, Bairro Farias Brito, Aracati – CE. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 3.086,50 m² no terreno e uma área construída de aproximadamente 465,30 m². O pavimento térreo é concebido por 01 cozinha, 06 salas e 03 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: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

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: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

c) TETOS:

- PINTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

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: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

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: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

- b) GRADES E MUROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

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
(085) 9 9854 2521

