



PREFEITURA DO
ARACATI
AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Fabson Moreira Rodrigues CREA/CE nº 061569450-0

Aracati-CE
Julho de 2021

SOLICITANTE: Gabinete.

OBJETO: Imóvel Situado na Rua José de Alencar, Nº 868, Centro, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: julho de 2021.



1 INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, situada na Rua José de Alencar, Nº 868, Centro, Aracati-CE.

O imóvel encontra-se disponível para locação.

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 Fabson Moreira Rodrigues, Engenheiro Civil, CREA/CE N.º 061569450-0, 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.

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.

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 um imóvel, tipo comercial situado na Rua José de Alencar, Nº 868, Centro, Aracati-CE. O imóvel é composto por pavimento térreo e superior, sendo apenas o pavimento térreo incluso neste laudo de avaliação, possuindo uma área de 140,00 m². O pavimento é concebido por 01 (um) sala grande, 02 (dois) salas pequenas e 02 (dois) banheiros.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel encontra-se em uma região em que edificações unifamiliares se predominam e com tímida presença de comércios, sendo os existentes caracterizados 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.

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: 140,00m².

Área da edificação: 140,00m².

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

Dados

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

Área do terreno:	140, m ²				
Área de construção:	140, m ²				
Área equivalente:	140, m ²	x 1,00 =	140, m ²	(Pav. Térreo)	
	, m ²	x 0,75 =	, m ²		
			140, m ²	(Área eq total)	

Valor do terreno:	R\$ 250,00 / m ²	PESQUISA DE MERCADO (MAIO DE 2019)
Valor da construção:	R\$ 1479,44 / m ²	(CUB PADRÃO NORMAL - R1)

Custo do terreno:	R\$ 250,00 / m ² x 140, m ²	=	R\$ 35.000,0
Custo total direto da construção:	R\$ 1479,44 / m ² x 140, m ²	=	R\$ 207.121,60
			+ R\$ 3.106,82 (1,5% Fundação)
			R\$ 245.228,42



Taxas

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

Cálculo do BDI

$$\begin{aligned} \text{BDI} &= \text{taxa de lucro} \times \text{taxa de administração} \times \text{taxa financeira} \\ &= 1,05 \times 1,05 \times 1,05 \\ \text{BDI} &= 1,16 \end{aligned}$$

R\$
284.464,9

Custo total da construção: 8

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	70 anos
Idade da edificação	20 anos
Estado de conservação	Entre Regular e necessita de reparos simples

Idade em % da vida referencial: 21%

K = 0,718

Foc = 0,774

Custo total da construção depreciada: R\$ 220.175,89

Custo total do empreendimento: R\$ 255.175,89

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses
R\$
Valor: 35.000,00 x 0,06
R\$
Valor juros: 2.100,00

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses
R\$
220.175,8
Valor: 9 x 0,04
Valor juros: R\$



8.807,04

Somando-se temos:

	R\$	
Custo do terreno:	35.000,00	
	R\$	
	220.175,8	
Custo da construção:	9	R\$ 266.082,93
	R\$	
Juros terreno:	2.100,00	
	R\$	
Juros construção:	8.807,04	
	<u>R\$</u>	
	266.082,9	
Valor da venda =	<u>3</u>	
	1,00	

Valor da venda R\$ 266.082,93

Valor 01 - Locação

Utilizando a taxa de remuneração usual de 8% a.a, temos o valor de locação de:

R\$
266.082,9
3

R\$ 1711,97 /
mensal

Mínimo R\$ 1.369,58

Máximo R\$ 2.054,36

Faixa de max. e min. = 20%

Valor 02 - Locação

Comparativo com aplicação usual de 0,5% do valor do imóvel.

0,5% do VT R\$ 1330,41 /
mensal

Mínimo R\$ 1.064,33

Máximo R\$ 1.596,50

Faixa de max. e min. = 20%

Assim, com base na média dos valores 01 e 02, o avaliador adota o valor de:
R\$ 1.512,19 (mil quinhentos e doze reais e dezenove centavos)

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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos 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 unidade habitacional situada na Rua José de Alencar, Nº 868, Centro, 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 *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 13 (treze) 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, 19 de julho de 2021.



Fabson Moreira Rodrigues
Eng.º Civil
CREA/CE 061569450-0
(085) 9 9821 3829



Figura 1 - Fachada do imóvel



Figura 2 - Sala grande



Figura 3 - Sala Pequena

TERMO DE VISTORIA



SOLICITANTE: Gabinete.

OBJETO: Imóvel situado na Rua José de Alencar, nº 868, Centro – Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: julho de 2021.

DATA DA VISITA: 19/07/2021

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 140,00m²

2) **CÔMODOS:** O imóvel é composto por pavimento térreo e superior, sendo apenas o pavimento térreo incluso neste laudo de avaliação, possuindo uma área de 140,00 m². O pavimento é concebido por 01 (um) sala grande, 02 (dois) salas pequenas e 02 (dois) banheiros.

ESTADO DO IMÓVEL

1) **EXTERIOR:**

a) PAREDES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO.

b) ESQUADRIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FUNCIONALIDADE E PINTURA.

c) PORTAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FUNCIONALIDADE E PINTURA.

d) FECHADURAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO – FUNCIONALIDADE PARCIAL EM ALGUMAS FECHADURAS.

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: ESTÃO EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO – PINTURA COM DESGATE SUPERFICIAL.

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: ALVENARIAS APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO SEM DESTACAMENTOS E COM DESGASTE SUPERFICIAL.

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: PISO APRESENTA ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO SEM DESTACAMENTOS E COM DESGASTE SUPERFICIAL.

c) TETOS:

- PINTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ESTÃO EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO – RECÉM PINTADA, PORÉM SEM ACABAMENTO.

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: PONTOS ELÉTRICOS EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO – LIGAÇÃO MONOFÁSICA.

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: AS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS ESTÃO EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO, FUNCIONALIDADES NAS PEÇAS HIDRÁULICAS.

f) INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:

- PONTOS TELEFÔNICOS: SIM NÃO



DESCRIÇÃO: _____

g) JANELAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

h) FECHADURAS E TRINCOS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: AUSENCIA DE ALGUMAS FECHADURAS E TRINCOS.

i) CHAVES RECEBIDAS: ENTRADAS PORTAS INTERNAS

DESCRIÇÃO: PENDENTE ALGUMAS CHAVES.

3) ÁREA EXTERNA:

a) URBANIZAÇÃO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ÁREA EXTERNA EM BOAS CONDIÇÕES.

b) GRADES E MUROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: MURO EXTERNO EM AZULEJOS COM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO.

4) PLANTA DO IMÓVEL:

- | | | |
|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> SIM | <input checked="" type="checkbox"/> NÃO |
| • ARQUITETURA: | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS: | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |

Aracati-CE, 19 de julho de 2021.



Fabson Rodrigues
Eng.º Civil
CREA/CE 061569450-0
(085) 9 9821 3829



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20210828095

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL



1. Responsável Técnico
FABSON MOREIRA RODRIGUES
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL** RNP: **0615694500**
Registro: **323994CE**

2. Dados do Contrato
Contratante: **MUNICÍPIO DE ARACATI** CPF/CNPJ: **07.684.756/0001-46**
RUA RUA CORONEL ALEXANZITO Nº: **1272**
Complemento: **CASA** Bairro: **FARIAS BRITO**
Cidade: **Aracati** UF: **CE** CEP: **62800000**

Contrato: **Não especificado** Celebrado em: **19/07/2021**
Valor: **R\$ 1.500,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço
RUA José de Alencar Nº: **874**
Complemento: Bairro: **Centro**
Cidade: **ARACATI** UF: **CE** CEP: **62800000**
Data de Início: **19/07/2021** Previsão de término: **12/07/2022** Coordenadas Geográficas: **-4.570178, -37.775344**
Finalidade: **Comercial** Código: **Não Especificado**
Proprietário: **Adonias Gomes Barbosa** CPF/CNPJ: **284.379.773-04**

4. Atividade Técnica
15 - Elaboração
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS
Quantidade: **140,00** Unidade: **m2**

5. Observações
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART
AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO MÉTODO EVOLUTIVO. IMÓVEL SITUADO NA RUA JOSÉ DE ALENCAR, 868, CENTRO, ARACATI/CE. Pedido: GABINETE.

6. Declarações

7. Entidade de Classe
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (IBAPE)

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
Aracati, 27 de Julho de 2021
Local data
FABSON MOREIRA RODRIGUES - CPF: 002.145.713-19
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\$ 88,78** Registrada em: **27/07/2021** Valor pago: **R\$ 88,78** Nosso Número: **8214813171**

