

Eng. Fabson Moreira Rodrigues
Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóvel



PREFEITURA DO
ARACATI
ALEGRIA DE SER ARACATIENSE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Fabson Moreira Rodrigues CREA/CE nº 061569450-0

Aracati-CE
Agosto de 2021



SOLICITANTE: Secretaria de Saúde.

OBJETO: Imóvel situado na Rua Coronel Alexandrino, Nº 1251, Centro, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: agosto de 2021.

1 INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial, situada na Rua Coronel Alexandrino, Nº 1251 (Salas 05, 06 e 07), Centro, Aracati-CE.

O solicitante visa acomodar as estruturas físicas para a Secretaria Municipal de Saúde do município de 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 evolutivo.

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 Coronel Alexandrino, Nº 1251 (lojas 05, 06 e 07), Centro, Aracati-CE. O imóvel proposto para locação é composto apenas por pavimento térreo. Terão como efeito base para locação deste relatório as respectivas lojas comerciais, possuindo uma área total de 157,56 m². O imóvel é constituído por 03 salas comerciais.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel é localizado no **Centro Comercial do Aracati**, onde compreende área de intenso comércio de varejo e atacado.

É uma área onde tem comércio ativo, composta por Lojas de variados tipos de Comércio, Bancos, Postos de Combustível, Colégios, Farmácias, Restaurantes e Bares.

A infraestrutura da região dispõe de pavimentação asfáltica, água, internet, energia e telefonia.



Atenta-se que o imóvel supracitado é localizado próximo 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: 157,56 m².

Área da edificação: 157,56 m².

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

<u>Dados</u>			
Tempo de construção:	6 meses		
Tempo de comercialização:	6 meses		
Área do terreno:	157,56 m ²		
Área de construção:	157,56 m ²		
Área equivalente:	157,56 m ²	x 1,00 =	157,56 m ² (Pav. Térreo)
	, m ²	x 0,75 =	, m ² (Área Externa)
			157,56 m ² (Área eq total)
Valor do terreno:	R\$ 2200,00 / m ²	<i>pesquisa de mercado</i>	
Valor da construção:	R\$ 1389,54 / m ²	<i>CUB padrão médio - CAL-8</i>	
Custo do terreno:	R\$ 2200,00 / m ²	x 157,56 m ²	= R\$ 346.632,00
Custo total direto da construção:	R\$ 1389,54 / m ²	x 157,56 m ²	= R\$ 218.935,92
			+ R\$ 4.378,72 2% (Fundação simples)
			+ R\$ 2.189,36 1% (Serviços Especiais)
			= R\$ 225.504,00
<u>Taxas</u>			



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

Cálculo do BDI

$$\text{BDI} = \text{taxa de lucro} \times \text{taxa de administração} \times \text{taxa financeira}$$
$$\text{BDI} = 1,10 \times 1,05 \times 1,05 = 1,22$$

Custo total da construção: R\$ 275.114,89
Usando a depreciação para o imóvel usado,
temos:

Vida útil	70 anos
Idade da edificação	30 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparo simples a importantes - f

Idade em % da vida referencial: 0,43
K = 0,418
Foc = 0,534

Custo total da construção depreciada: R\$ 146.911,35
Custo total do empreendimento: R\$ 493.543,35

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses
R\$
Valor: 346.632,00 x 0,06
R\$
Valor juros: 20.797,92

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses
R\$
Valor: 146.911,35 x 0,04
R\$
Valor juros: 5.876,45

Somando-se temos:

Custo do terreno: R\$ 346.632,00
Custo da construção: R\$ 146.911,35
R\$ 520.217,72



Juros terreno:	R\$	20.797,92
Juros construção:	R\$	5.876,45
Valor da venda =	<u>R\$</u>	<u>520.217,72</u>
		1,00
Valor da venda		R\$ 520.217,72

Campo de Arbítrio

A Norma Brasileira NBR 8951 (ABNT, 1985), item 3.5, define como "Campo de Arbítrio" o intervalo fechado em que "o avaliador pode adotar, justificando," o valor "que seja representativo da gleba avalianda". Já a Norma NBR 5676 (ABNT, 1990), item 7.6.10.c, permite que o arbítrio do engenheiro de avaliações se exercite "no intervalo de confiança máximo de 80%".

Mínimo	R\$ 416.174,18
Adotado	R\$ 421.376,36
Máximo	R\$ 624.261,27



Faixa de max. e min. = 20%

Valor 01 - Locação

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

R\$ 421.376,36

	R\$ 2.711,13
Mínimo	R\$ 2.168,90
Máximo	R\$ 3.253,36

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\$ 2.106,88
Mínimo	R\$ 1.685,50
Máximo	R\$ 2.528,26

Faixa de max. e min. = 20%

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\$ 3.000,00 (três mil 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 comercial situado na Rua Coronel Alexandrino, Nº 1251, (lojas 05, 06 e 07), Centro, Aracati-CE, atestamos que a unidade está com o aspecto próprio de falta de 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, 04 de agosto de 2021.



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



15 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

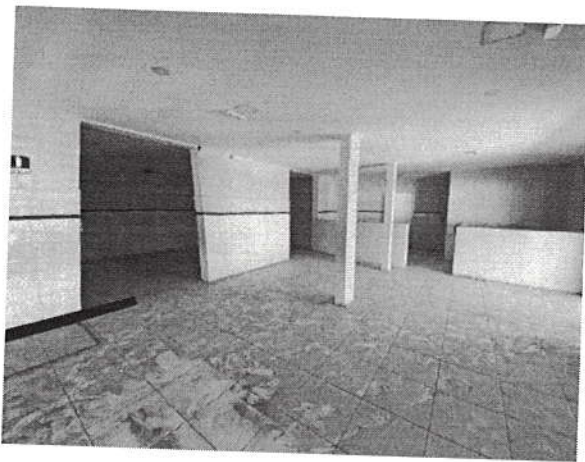


Figura 01 – Área interna vista 01.

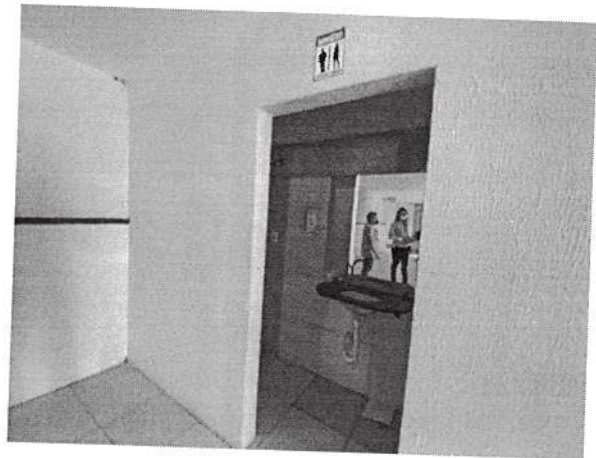


Figura 02 – Banheiros.



Figura 03 – Área interna vista 02.

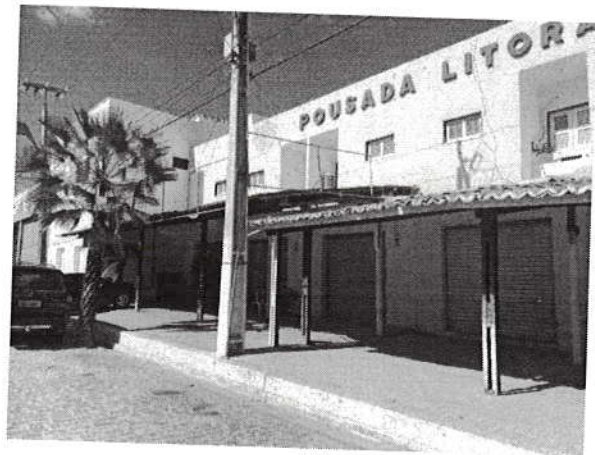


Figura 04 – Fachada do imóvel.



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Sec de Saúde

OBJETO: Imóvel situado na situado na Rua Coronel Alexandrino, Nº 1251 (salas 05, 06 e 07), térreo, Centro, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: agosto de 2021

DATA DA VISITA: 04/08/2021

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 157,56 m²

2) **CÔMODOS:** O imóvel proposto para locação é composto apenas por pavimento térreo. Terão como efeito base para locação deste relatório as respectivas lojas comerciais, possuindo uma área total de 157,56 m². O imóvel é constituído por 03 salas comerciais.

ESTADO DO IMÓVEL

1) EXTERIOR:

a) PAREDES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

b) ESQUADRIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM REGULAR 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 REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FUNCIONALIDADE NAS FECHADURAS.

e) PINTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

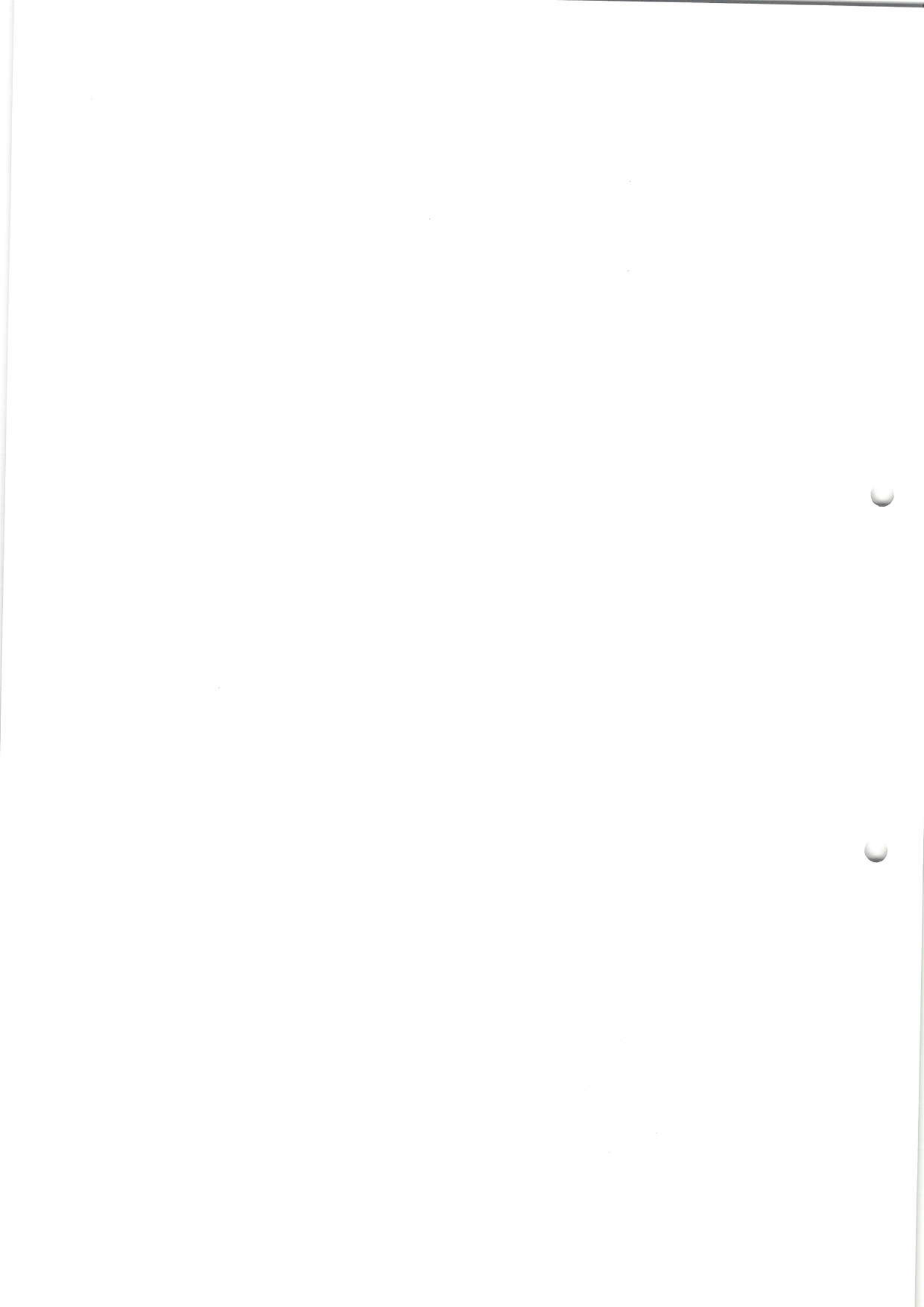
- DAS PAREDES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- DAS ESQUADRIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- DAS PORTAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ESTÃO EM ÓTIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – RECÉM PINTADA.

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.

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 BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO COM ALGUMAS PEÇAS APRESENTANDO DESGASTE POR USO.

c) TETOS:

- PINTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ESTÃO EM ÓTIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – RECÉM PINTADA.

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 ESTÃO EM ÓTIMO ESTADO – LIGAÇÃO MONOFÁSICA.

e) INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIO:

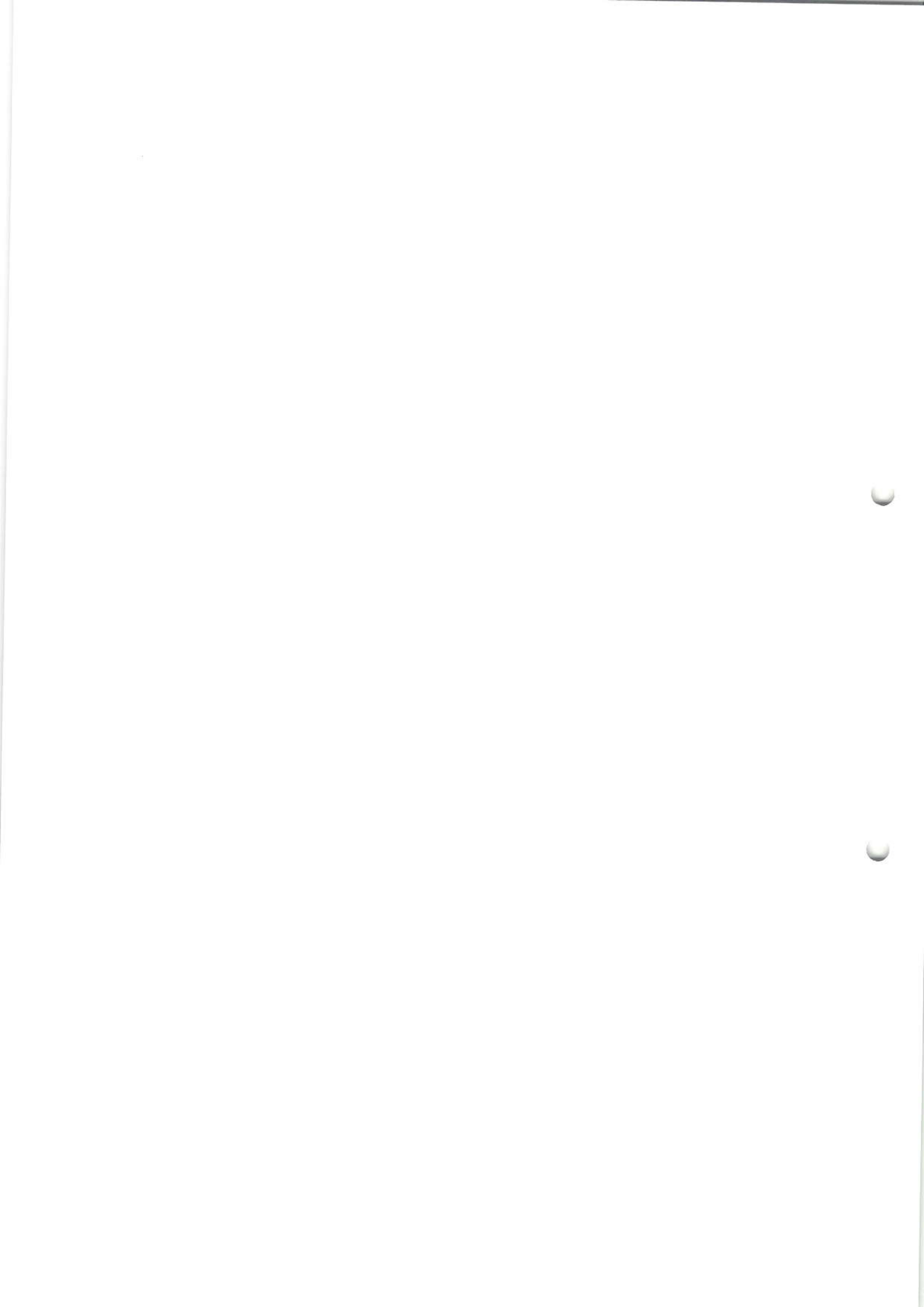
- PEÇAS SANITÁRIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- TORNEIRAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- PIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- RALOS E SIFÕES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- BASCULANTES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- CISTERNA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- CAIXA-D'ÁGUA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- VAZAMENTOS INFILTRAÇÕES: SIM NÃO

DESCRIÇÃO: AS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS ESTÃO EM BOM ESTADO.

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: REGULAR.

i) CHAVES RECEBIDAS: ENTRADAS PORTAS INTERNAS

DESCRIÇÃO:

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 BOAS CONDIÇÕES.

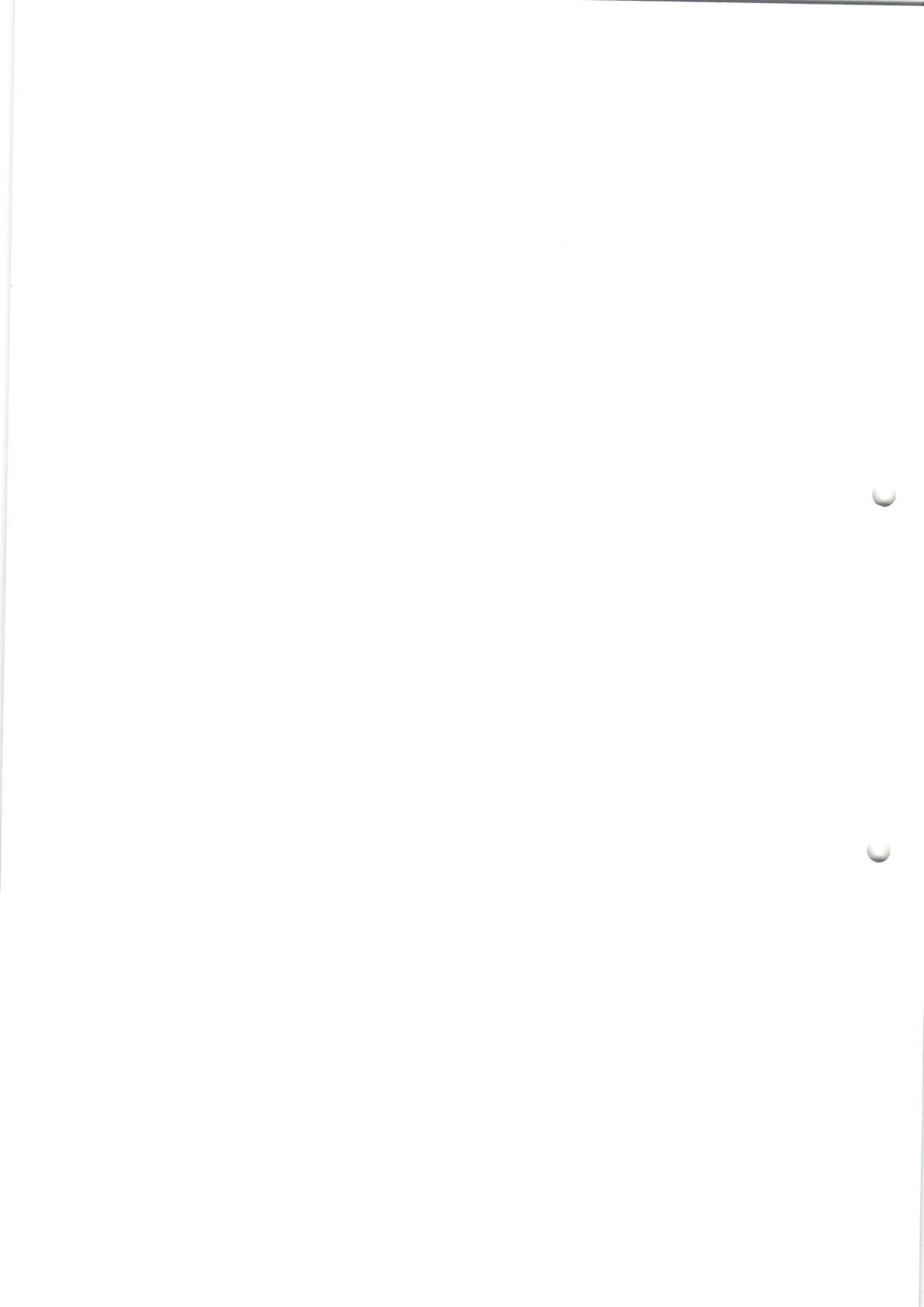
4) PLANTA DO IMÓVEL:

- | | | |
|--------------------------------|---|------------------------------|
| | <input checked="" type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • ARQUITETURA: | <input checked="" 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, 04 de agosto 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 CE20210841801

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**

RUA RUA CORONEL ALEXANZITO

Complemento: **CASA**

Cidade: **Aracati**

Bairro: **FARIAS BRITO**

UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.684.756/0001-46**

Nº: **1272**

CEP: **62800000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **20/10/2020**

Valor: **R\$ 3.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA CORONEL ALEXANDRINO

Complemento: **PONTO COMERCIAL**

Cidade: **ARACATI**

Data de Início: **04/08/2021**

Previsão de término: **05/07/2022**

Finalidade: **Comercial**

Proprietário: **TEREZA CRISTINA COSTA JOVENTINO**

Nº: **1251**

Bairro: **CENTRO**

UF: **CE**

CEP: **62800000**

Coordenadas Geográficas: **-4.569582, -37.773733**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **154.217.671-91**

4. Atividade Técnica

15 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

157,56

m2

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

5. Observações

AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO MÉTODO EVOLUTIVO. IMÓVEL SITUADO NA RUA Coronel Alexandrino, 1251 (salas 05, 06 e 07), CENTRO, ARACATI/CE. Pedido: Secretaria de Saúde.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (IBAPE)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

FABSON MOREIRA RODRIGUES - CPF: 002.145.713-19

Local

data

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: **20/08/2021**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8214853866**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Wz464
Impresso em: 25/08/2021 às 08:58:36 por: , ip: 189.127.35.210



