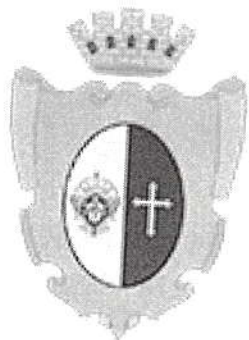


Eng. Fabson Moreira Rodrigues  
Laudo de Avaliação de Aluguel de Imóvel



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 101 a 113), 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

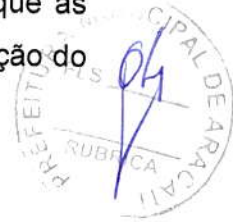
O presente Laudo de Avaliação foi elaborado em conformidade com a NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em sua Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e utilizou-se o método evolutivo.

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 (Salas 101 a 113), 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 240 m<sup>2</sup>. O imóvel é constituído por salas comerciais, corredor, copa e banheiros.

## 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: 240 m<sup>2</sup>.

Área da edificação: 240 m<sup>2</sup>.

### 9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

Dados			
Tempo de construção:	6 meses		
Tempo de comercialização:	6 meses		
Área do terreno:	240, m <sup>2</sup>		
Área de construção:	240, m <sup>2</sup>		
Área equivalente:	240, m <sup>2</sup>	x 1,00 =	240, m <sup>2</sup> (Pav. Térreo)
	, m <sup>2</sup>	x 0,75 =	, m <sup>2</sup> (Área Externa)
			240, m <sup>2</sup> (Área eq total)
Valor do terreno:	R\$ 2200,00 / m <sup>2</sup>	<i>pesquisa de mercado</i>	
Valor da construção:	R\$ 1389,54 / m <sup>2</sup>	<i>CUB padrão médio - CAL-8</i>	
Custo do terreno:	R\$ 2200,00 / m <sup>2</sup>	240, m <sup>2</sup>	<b>R\$ 528.000,00</b>
Custo total direto da construção:	R\$ 1389,54 / m <sup>2</sup>	240, m <sup>2</sup>	R\$ 333.489,60
			R\$ 6.669,79 + 2% (Fundação simples)
			R\$ 3.334,90 + 1% (Serviços Especiais)
			<b>R\$ 343.494,29</b>



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

**Cálculo do BDI**

$$\text{BDI} = \text{taxa de lucro} \times \text{taxa de administração} \times \text{taxa financeira} \times \text{taxa (06 meses)}$$
$$\text{BDI} = 1,10 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05$$
$$\text{BDI} = 1,22$$

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

**Custo total da construção:** R\$ 419.063,04

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\$ 223.779,66
Custo total do empreendimento:	R\$ 751.779,66

**Custos para o valor de venda**

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a  
Tempo: 12 meses  
R\$  
Valor: 528.000,00 x 0,06  
R\$  
Valor juros: 31.680,00

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a  
Tempo: 6 meses  
R\$  
Valor: 223.779,66 x 0,04  
R\$  
Valor juros: 8.951,19

Somando-se temos:	R\$	R\$ 792.410,85
Custo do terreno:	528.000,00	

Custo da construção:	R\$ 223.779,66
Juros terreno:	R\$ 31.680,00
Juros construção:	R\$ 8.951,19
Valor da venda =	<u>R\$</u> <u>792.410,85</u> 1,00



**Valor da venda** R\$ 792.410,85

#### 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\$ 633.928,68

**Adotado** R\$ 641.852,78 ←

**Máximo** R\$ 950.893,02

*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\$ 641.852,78

R\$ 4.129,68

**Mínimo** R\$ 3.303,74

**Máximo** R\$ 4.955,62

*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\$ 3.209,26

**Mínimo** R\$ 2.567,41

**Máximo** R\$ 3.851,12

*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 (dois mil e quinhentos reais e zero centavos)**.

## 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, (Salas 101 a 113), 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 10 (dez) 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

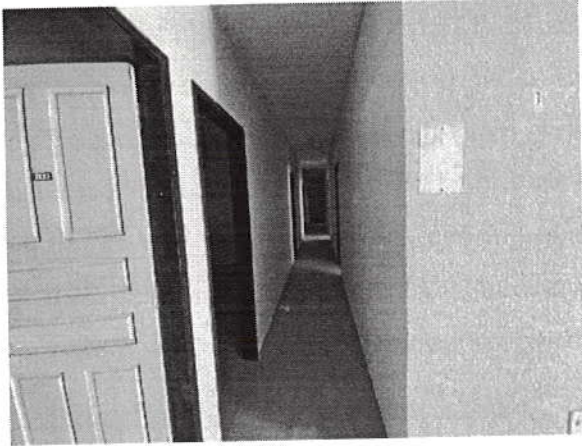


Figura 01 – Corredor.



Figura 02 – Circulação, recepção.



Figura 03 – Um dos apt (salas).



Figura 04 – Vista da os apt (salas).



Figura 05 – Banheiro.



Figura 06 – Ciculação, recepção.

## TERMO DE VISTORIA



**SOLICITANTE:** Sec de Saúde

**OBJETO:** Imóvel situado na situado na Rua Coronel Alexandrino, Nº 1251 (salas 101 a 113), superior, 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:** 240 m<sup>2</sup>

2) **CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel, tipo comercial situado na Rua Coronel Alexandrino, Nº 1251 (Salas 101 a 113), 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 240 m<sup>2</sup>. O imóvel é constituído por salas comerciais, corredor, copa e banheiros.

### 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

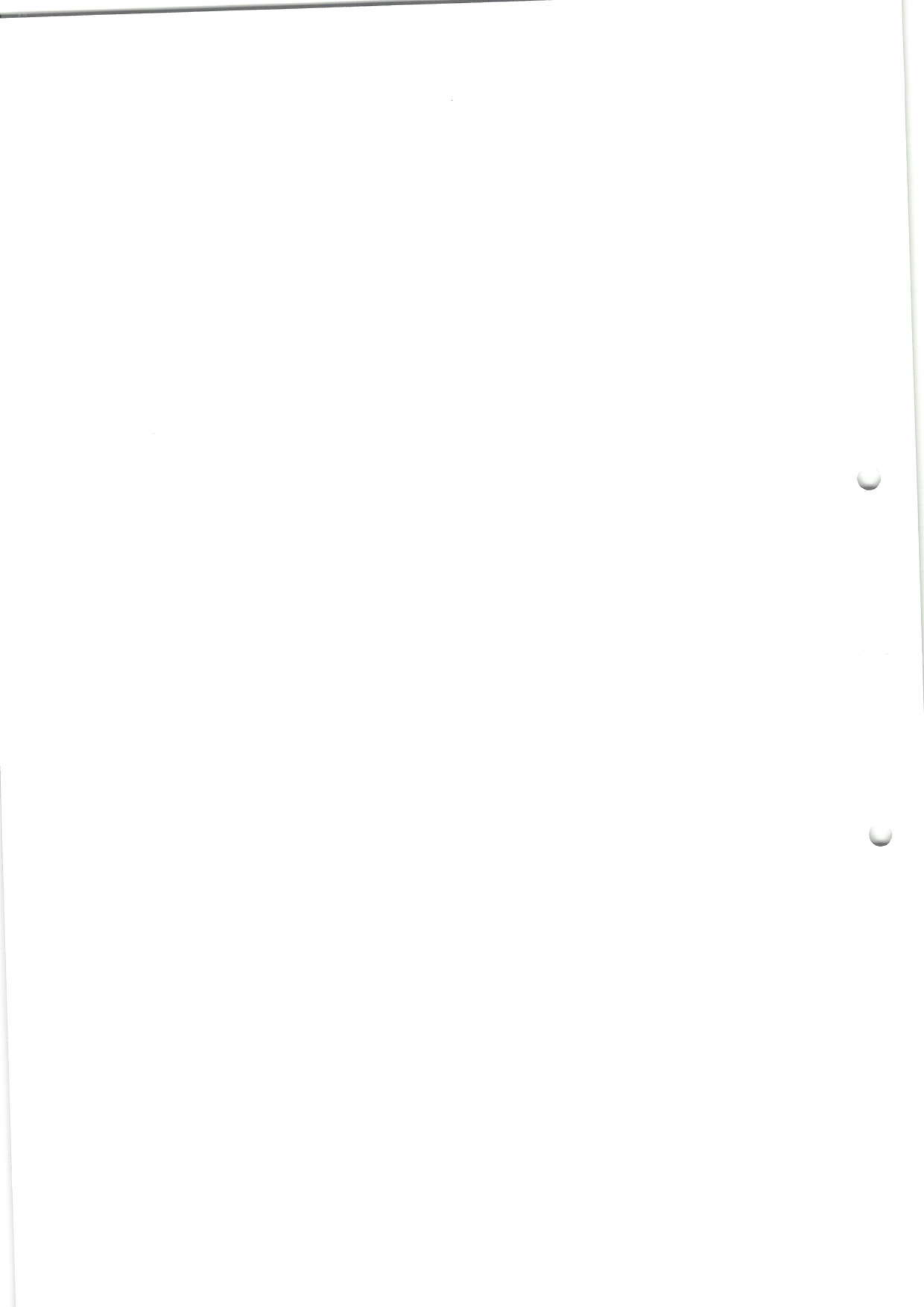
- DAS PAREDES:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO
- DAS ESQUADRIAS:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO
- DAS PORTAS:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

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.

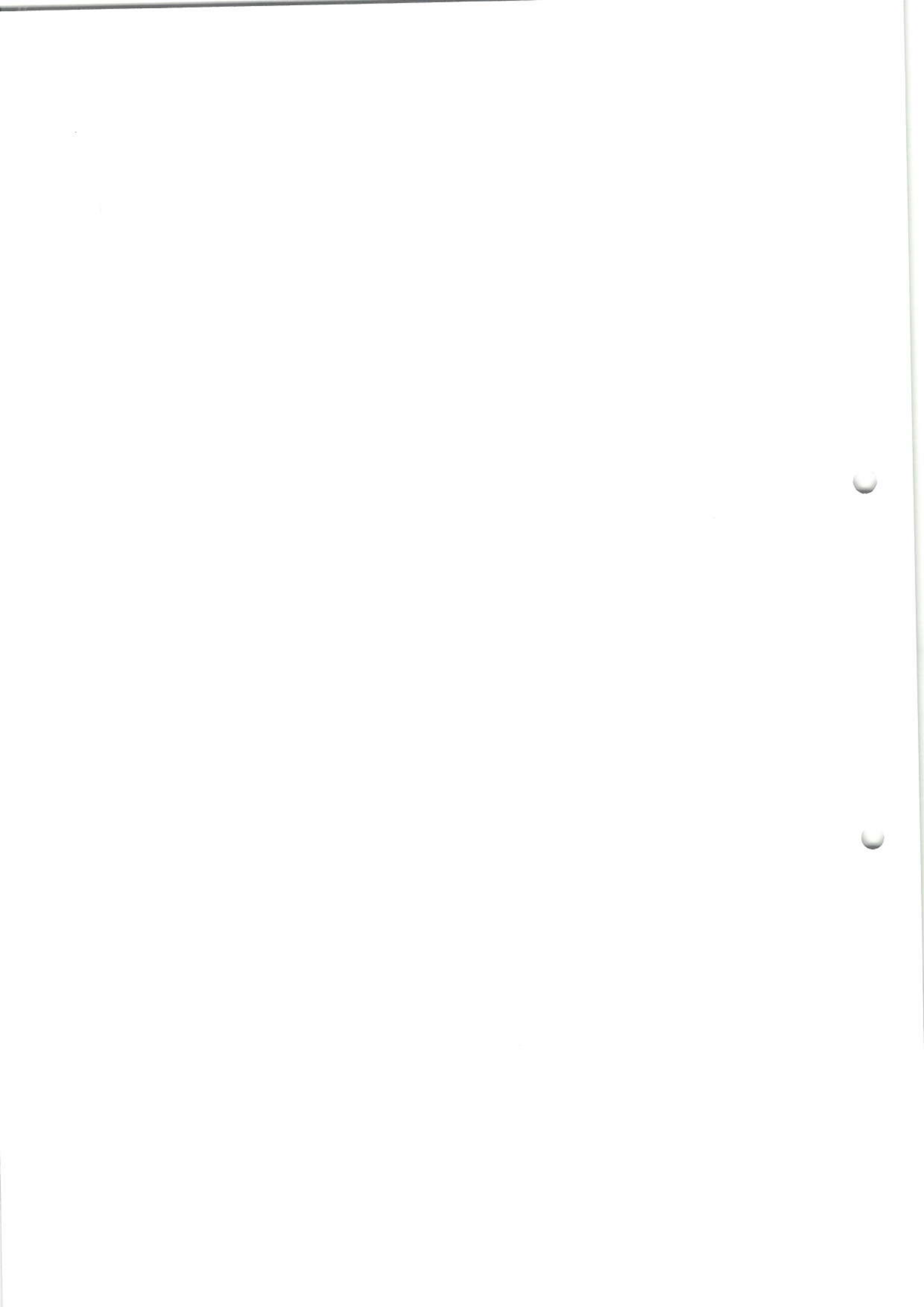
### e) INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIO:

- 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

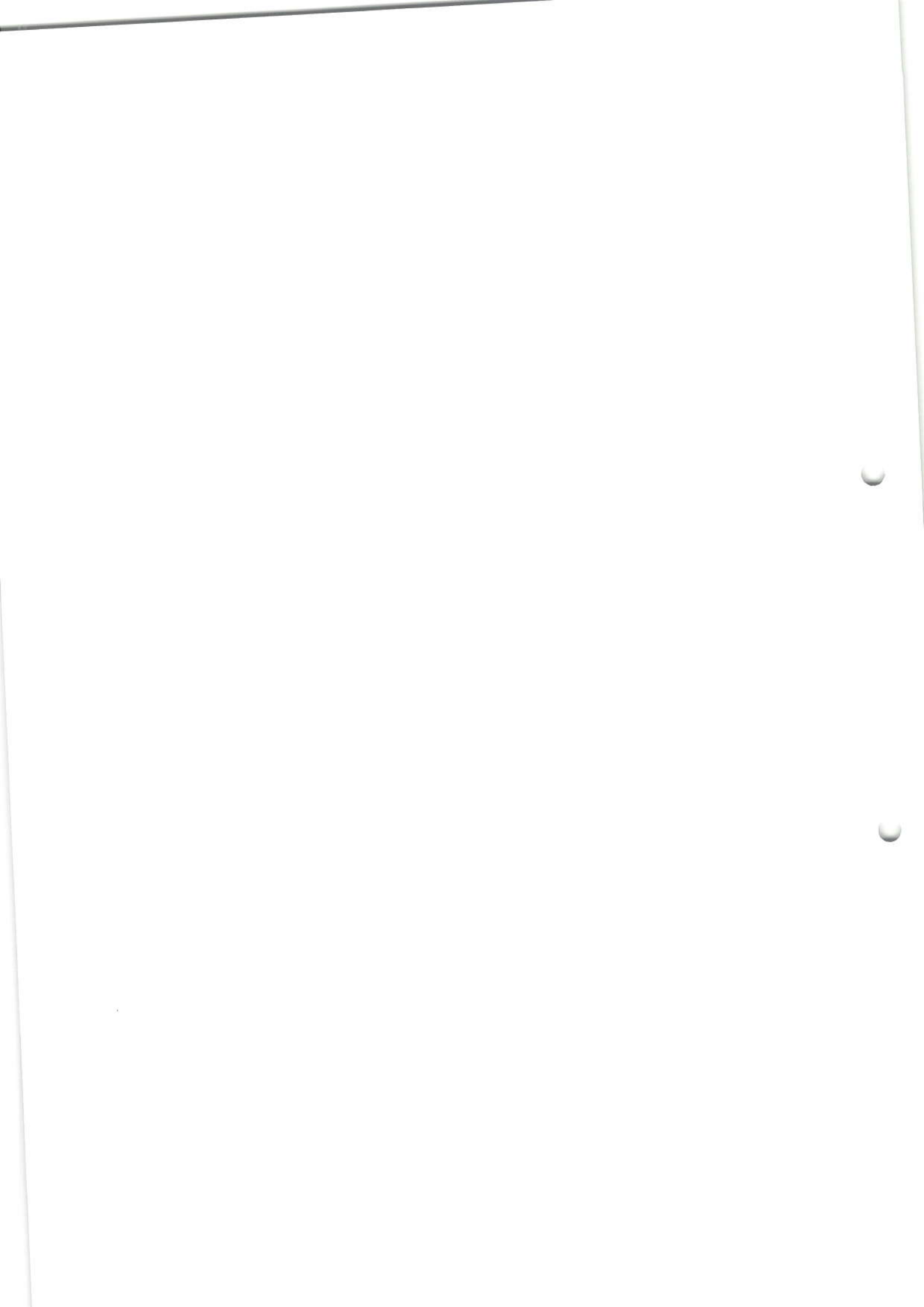
DESCRIÇÃO: MURO BOAS CONDIÇÕES.

**4) PLANTA DO IMÓVEL:**

- ARQUITETURA:  SIM  NÃO
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:  SIM  NÃO
- INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS:  SIM  NÃO
- INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:  SIM  NÃO

Aracati-CE, 04 de agosto de 2021.

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







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

CPF/CNPJ: 07.684.756/0001-46

Nº: 1272

Bairro: FARIAS BRITO

UF: CE

CEP: 62800000

Contrato: Não especificado

Valor: R\$ 3.000,00

Celebrado em:

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica 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

Finalidade: Comercial

Proprietário: TEREZA CRISTINA COSTA JOVENTINO

Nº: 1251

Bairro: CENTRO

UF: CE

CEP: 62800000

Previsão de término: 05/07/2022

Coordenadas Geográficas: -4.569582, -37.773733

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 154.217.671-91

4. Atividade Técnica

15 - Elaboração

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

Quantidade

240,00

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 Coronel Alexandrino, 1251 (salas 101 a 113), 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: 8214853873



