



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
Outubro de 2021

SOLICITANTE: IQUAMA – Instituto do Meio Ambiente.

OBJETO: Rua Coronel Alexanzito, 720, Centro, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Outubro de 2021.



1 INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na Rua Coronel Alexanzito, 720, Centro, 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.

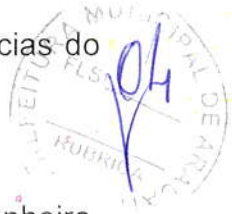
Esse trabalho foi elaborado sob a responsabilidade do Avaliador Filipe de Oliveira do Amor Divino, Engenheiro Civil, CREA/CE N.º 061564432-5, e Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) N.º **CE20210881484**, em Anexo. A eficácia da legislação em vigor, Leis 5.194/66 e 8.078/90, e em especial a Lei que criou a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), Lei n.º 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.

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 residência unifamiliar situado na Rua Coronel Alexanzito, 720, Centro, Aracati-CE. O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, totalizando uma área de 349,3 m². É concebido por 3 (três) salas, 3 (três) banheiros, 1 (uma) cozinha.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel é localizado em rua paralela 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 Comércio, Bancos, Postos de Gasolina, Farmácias, Restaurantes, Bares e Rodoviária.

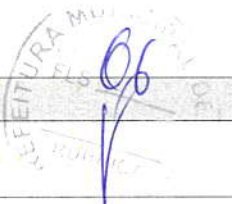
A infraestrutura da região dispõe de pavimentação em pedra tosca, água, internet, energia e telefonia.

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: 349,30 m².

Área da construção: 276,00 m²



9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

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

| | | | | | |
|---------------------|-------------------------|---|------|---|-------------------------------------|
| Área do terreno: | 349,30 m ² . | | | | |
| Área de construção: | 276,00 m ² | | | | |
| Área equivalente: | 276,00 m ² | x | 1,00 | = | 276,00 m ² (Pav. Térreo) |
| | 73,3 m ² | x | 0,75 | = | 54,98 m ² (Terreno) |
| | | | | = | 330,98 Área equivalente |

| | | |
|----------------------|-------------------------|---------------------|
| Valor do terreno: | R\$ 700/ m ² | PESQUISA DE MERCADO |
| | R\$ | |
| Valor da construção: | 1.679,32/m ² | CUB PADRÃO NORMAL |

| | | | |
|-----------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| Custo do terreno: | R\$ 700/ m ² x 349,30 m ² | = | R\$ 244.510,00 |
| Custo total direto da construção: | R\$ 1.679,32/ m ² x 330,98 m ² | = | R\$555.821,33 Custo direto |
| | | | R\$11.116,43 2,00% (Fundação simples) |
| | | | R\$5.558,21 1% (Serviços especiais) |
| | | = | R\$ 572.495,97 |

| 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\$ 664.095,33**

| | |
|-----------------------|---------|
| Vida útil | 70 anos |
| Idade da edificação | 40 anos |
| Estado de conservação | REGULAR |

idade em % da vida referencial: 57,00 %



$K = 0,539$

$Foc = 0,6308$

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Custo total da construção depreciada: | R\$ 418.911,33 |
|---------------------------------------|----------------|

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Custo total do empreendimento: | R\$ 663.421,33 |
|--------------------------------|----------------|

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

| | | | |
|--------------|----------------|---|------|
| Taxa: | 6% a.a | | |
| Tempo: | 12 meses | | |
| Valor: | R\$ 244.510,00 | x | 0,06 |
| Valor juros: | R\$ 14.670,60 | | |

Juros sobre o capital construção:

| | | | |
|--------------|----------------|---|------|
| Taxa: | 8% a.a | | |
| Tempo: | 6 meses | | |
| Valor: | R\$ 418.911,33 | x | 0,04 |
| Valor juros: | R\$ 16.756,45 | | |

Somando-se temos:

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|
| Custo do terreno: | R\$ 244.510,00 | RS-694.848,38 |
| Custo da construção: | R\$ 418.911,33 | |
| Juros terreno: | R\$ 14.670,60 | |
| Juros construção: | R\$ 16.756,45 | |
| Valor da venda R\$ 694.848,38 | | |

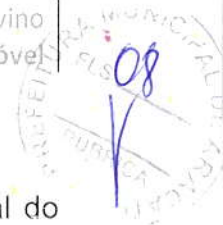
Valor 01 - Locação

Utilizando a taxa de remuneração usual de 5% a.a, temos o valor de locação de:

| | | |
|--------|-------------------------|-----------------------|
| | R\$ 2.895,20/ mensal | R\$ 694.848,38 |
| Mínimo | R\$ 2.316,20 | |
| Máximo | R\$ 3.474,24 | |

Faixa de max. e min. = 20%

Assim o avaliador adota o valor de:
R\$ 3.474,24 (Três mil quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte e quatro 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\$ 3.500,00 (três mil 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 do imóvel é localizado na Rua Coronel Alexanzito, 720, 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 9 (nove) 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, 29 de outubro de 2021.

Filipe de Oliveira do Amor D

Filipe de Oliveira do Amor Divino

Eng.º Civil

CREA/CE 061564432-5

(085) 9 9854-2521



Figura 1: FACHADA



Figura 5: Sala 2



Figura 2: CORREDOR



Figura 6: BWC 2



Figura 3: SALA 1



Figura 7: Sala 3



Figura 4: BWC 1



Figura 8: BWC 3



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: IQUAMA – Instituto do Meio Ambiente.

OBJETO: Imóvel situado na Rua Coronel Alexanzito, 720, Centro, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Outubro de 2021.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Área do terreno: 349,30 m²

2) **CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel, de locação da residência unifamiliar, na Rua Coronel Alexanzito, 720, Centro, Aracati-CE. O imóvel é composto por uma área de 349,30 m². O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, totalizando uma área de 349,3 m². É concebido por 3 (três) salas, 3 (três) banheiros, 1 (uma) cozinha.

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: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

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: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

c) TETOS:

- PINTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTA UM REGULAR CONSERVAÇÃO.

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: APRESENTAM BOA CONSERVAÇÃO.

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: BOA CONSERVAÇÃO.

f) INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:

- PONTOS TELEFÔNICOS: SIM NÃO

DESCRIÇÃO: NÃO FOI OBSERVADO

DESCRIÇÃO:

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: BOA CONSERVAÇÃO.

4) PLANTA DO IMÓVEL:

- ARQUITERURA: 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

Aracati-CE.



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE202100B14B4

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico
 FILIPE DE OLIVEIRA DO AMOR DIVINO
 Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
 RNP: 0815644326
 Registro: 323691CE

2. Dados do Contrato
 Contratante: Município de Aracati
 RUA Santos Dumont
 Complemento:
 Cidade: ARACATI
 Bairro: Centro
 UF: CE
 CEP: 62800000
 ART Vinculada: CE20100585010

Contrato: Não especificado
 Valor: R\$ 3.500,00
 Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE
 Celebrado em:
 Tipo do contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço
 RUA Coronel Alexanzito
 Complemento:
 Cidade: ARACATI
 Data de início: 29/10/2021
 Finalidade: Infraestrutura
 Proprietário: Francisco de Souza Roberto
 Nº: 720
 Bairro: CENTRO
 UF: CE
 CEP: 62800000
 Previsão de término: 29/10/2022
 Coordenadas Geográficas: -4.564572, -37.773274
 Código: Não Especificado
 CPF/CNPJ: 001.707.983-72

4. Atividade Técnica

| 16 - Execução | Quantidade | Unidade |
|---|------------|---------|
| 11 - Coleta de dados > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1 1.0 - DE IMÓVEIS | 349,30 | 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 Alexanzito, 720, Centro, Aracati-CE. Com objetivo de acomodar o IQUAMA SOLICITANTE: IQUAMA ? Instituto do Meio Ambiente

6. Declarações
 - Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004

7. Entidade de Classe
 NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas
 Declaro serem verdadeiras as informações acima
 de _____ de _____
 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: 03/11/2021 Valor pago: R\$ 88,78 Nosso Número: 8214951397

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/> com a chave: 77x0z
 Impresso em: 04/11/2021 às 16:01:00 por: ip: 187.19.149.201

www.crea-ce.org.br
 Tel: (85) 3453-5800

faleconosco@crea-ce.org.br
 Fax: (85) 3453-5804

CREA-CE
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia do Ceará

