



10.609



PREFEITURA DO
ARACATI
AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Fabson Moreira Rodrigues CREA/CE nº 061569450-0

Aracati-CE
Setembro de 2021

SOLICITANTE: Secretaria da Saúde.

OBJETO: Imóvel situado na Trav Nossa Senhora dos Prazeres, Nº 90, Centro, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Setembro de 2021.



1 INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial, situada na Trav Nossa Senhora dos Prazeres, Nº 90, Centro, Aracati-CE.

O solicitante visa acomodar as estruturas físicas e de uma unidade básica de saúde.

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 Trav Nossa Senhora dos Prazeres, Nº 90, Centro, Aracati-CE. O imóvel proposto para locação é composto por dois pavimentos, um térreo e outro superior, possuindo uma área total construída de 543 m².

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 no **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: 304,00m².

Área da edificação: 543,00m².

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

<u>Dados</u>			
Tempo de construção:		6 meses	
Tempo de comercialização:		6 meses	
Área do terreno:	304, m ²		
Área de construção:	543, m ²		
Área equivalente:	528, m ²	x 1,00	= 528, m ² (Pav. Térreo)
	15, m ²	x 0,75	= 11,25 m ²
			539,25 m ² (Área eq total)
Valor do terreno:	R\$ 500,00 / m ²	pesquisa de mercado	
	R\$ 1399,57 / m ²		
Valor da construção:		CUB padrão médio - R-8	
			R\$ 152.000,0
Custo do terreno:	R\$ 500,00 / m ²	x 304, m ²	= 0
			R\$ 754.718,1
Custo total direto da construção:	R\$ 1399,57 / m ²	x 539,25 m ²	= 2
			R\$ 15.094,36
			2% (Fundação simples)
			R\$ 7.547,18
			1% (Serviços Especiais)
			R\$ 777.359,6
			= 7



Taxas

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

Cálculo do BDI

$$\text{BDI} = \text{taxa de lucro} \times \text{taxa de administração} \times \text{taxa financeira} \times \text{taxa (06 meses)}$$

$$\text{BDI} = 1,10 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,05 = 1,28$$

R\$
Custo total da construção: 995.020,38

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	70 anos
Idade da edificação	10 anos
Estado de conservação	Regular - c

Idade em % da vida referencial: 0,15
K = 0,462
Foc = 0,569

Custo total da construção depreciada: R\$ 566.166,59
Custo total do empreendimento: R\$ 718.166,59

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses
R\$
Valor: 152.000,00 x 0,06
R\$
Valor juros: 9.120,00

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses
R\$
Valor: 566.166,59 x 0,04
R\$
Valor juros: 22.646,66

Somando-se temos:

Custo do terreno:	R\$ 152.000,00	
Custo da construção:	R\$ 566.166,59	R\$ 749.933,25
Juros terreno:	R\$ 9.120,00	
Juros construção:	R\$	



	22.646,66
Valor da venda =	<u>R\$</u> <u>749.933,25</u> 0,90
Valor da venda R\$ 833.259,17	

Campo de Arbitrio

A Norma Brasileira NBR 8951 (ABNT, 1985), item 3.5, define como "Campo de Arbitrio" 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 arbitrio do engenheiro de avaliações se exercite "no intervalo de confiança máximo de 80%".

Mínimo R\$ 666.607,34
Adotado R\$ 708.270,30
Máximo R\$ 999.911,00

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\$
708.270,3
0

R\$ 4557,01 /
mensal

Mínimo R\$ 3.645,61
Máximo R\$ 5.468,41

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\$ 3541,35 /
mensal

Mínimo R\$ 2.833,08
Máximo R\$ 4.249,62

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 Trav Nossa Senhora dos Prazeres, Nº 90, 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 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, 15 de setembro de 2021.

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



15 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1.0 Fachada do Imóvel



2.0 Circulação



3.0 Fundos



4.0 Superior



5.0 Sala Superior



6.0 Sala Térreo

TERMO DE VISTORIA



SOLICITANTE: Sec de Saúde

OBJETO: Imóvel situado na Trav. Nossa Senhora dos Prazeres, Centro, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Setembro de 2021

DATA DA VISITA: 10/09/2021

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 304 m²

2) **CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel, tipo comercial situado na Trav Nossa Senhora dos Prazeres, Nº 90, Centro, Aracati-CE. O imóvel proposto para locação é composto por dois pavimentos, um térreo e outro superior, possuindo uma área total construída de 543 m².

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:**

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: | <input checked="" type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: | <input checked="" 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, 15 de setembro de 2021.

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