



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: Secretária de Educação

OBJETO: Imóvel Av Deputado Caetano Guedes, Nº 2460, Bairro Cacimba do Povo–
CEP-628000 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 do imóvel comercial, situada na Av Deputado Caetano Guedes, Nº 2460, Bairro Cacimba do Povo– Aracati – CE.

Visando acomodar as Câmaras Frias da secretaria de Educação do Município do 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 Filipe de Oliveira do Amor Divino, Engenheiro Civil, CREA/CE N.º 061564432-5, e Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) Nº **CE20210881116**, 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 Av Deputado Caetano Guedes, Nº 2460, Bairro Cacimba do Povo- Aracati – CE. O imóvel proposto para locação é o pavimento térreo, possuindo uma área de 192,00 m². O pavimento é concebido por 02 (duas) câmaras frias, 01 (um) salão, possui 01 (um) banheiro.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel é localizado no bairro Cacimba do Povo do Aracati, onde compreende área comercial. A infraestrutura da região dispõe de pavimentação asfáltica, 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: 192,00m².

Área da edificação: 192,00m².



9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

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

Área do terreno:	192 m ²				
Área de construção:	192, m ²				
Área equivalente:	192, m ²	x	1,00	=	192, m ² (Pav. Térreo)
					192, m ² (Área eq total)

Valor do terreno:	R\$ 1.000/ m ²	PESQUISA DE MERCADO
Valor da construção:	R\$ 1.726,85/ m ²	CUB PADRÃO ALTO

			R\$	
Custo do terreno:	R\$ 1000/ m ² x 192, m ² =		192.000,00	
Custo total direto da construção:	R\$ 1.726,85/ m ² x 192, m ² =	R\$ 331.555,20		Custo direto
		R\$ 13.262,21		4,00% (Fundações simples)
		R\$ 16.577,76		5% (Equipamentos especiais)
		R\$ 76.000,00		(Refrigeradores)
		R\$ 10.000,00		Manutenção
			=R\$ 447.395,17	

Taxas	
Taxa de lucro da construtora:	7%
Taxa de administração:	7%
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 = 1,07 x 1,07 x 1,05
	BDI = 1,21

Custo total da construção:

R\$ 541.348,16

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	60 anos
Idade da edificação	6 anos
Estado de conservação	Nova



Idade em % da vida referencial: 10%

K = 0,9650

Foc = 0,9720

Custo total da construção depreciada: R\$ 526.190,41

Custo total do empreendimento: R\$ 718.190,41

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses
Valor: R\$192.000,00 x 0,06
Valor juros: R\$11.520,00

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses
Valor: R\$ 526.190,41 x 0,04
Valor juros: R\$ 21.047,62

Somando-se temos:

Custo do terreno: R\$192.000,00
Custo da construção: R\$ 526.190,41
Juros terreno: R\$11.520,00
Juros construção: R\$ 21.047,62

R\$ 750.758,03

Valor da venda R\$ 750.758,03

Valor 01 - Locação

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

RS 750.758,03

R\$5.005,05/
mensal
Mínimo R\$ 4.004,04
Máximo R\$ 6.006,06

Faixa de max. e in. = 20%



Assim o avaliador adota o valor de:

R\$ 6.006,06 (seis mil e seis reais e seis 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\$ 6.000,00 (seis 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 do imóvel é localizado na Av Deputado Caetano Guedes, Nº 2460 no bairro Cacimba do Povo, 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, 14 de outubro de 2021.

Filipe de Oliveira do Amor Divino

Eng.º Civil

CREA/CE 061564432-5

(085) 9 9854-2521



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1: FACHADA



Figura 4: BANHEIRO



Figura 2: SALAS.



Figura 5: SALA DE REFRIGERAÇÃO 2



Figura 3: SALA DE REFRIGERAÇÃO 1



Figura 6: SALAS



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria de Educação do Aracati.

OBJETO: Imóvel situado Av. Deputado Caetano Guedes, N°2460, Bairro Cacimba do Povo, Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Setembro de 2021.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 192 m²

2) **CÔMODOS:** O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 192 m². O pavimento térreo é concebido por 02 (duas) câmaras frias, 01 (um) salão, possui 01 (um) banheiro.

ESTADO DO IMÓVEL

1) **EXTERIOR:**

a) PAREDES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

b) ESQUADRIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

c) PORTAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

d) FECHADURAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

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 BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

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: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • ALVENARI | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • OUTRAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |



DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

b) PISOS:

- | | | | | |
|--------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • PAVIFLEX: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • PLURIGOMA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TACO: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • CARPETE: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • OUTROS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: PISO APRESENTA BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

c) TETOS:

- | | | | | |
|------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • PINTURA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
|------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO

d) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- | | | | | |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • ENTRADA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • SUBESTAÇÃO: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • DISTRIBUIDOR GERAL: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • DISTR. BAIXA TENSÃO: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TOMADAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • INTERRUPTORES: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • ESPELHOS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • ILUMINAÇÃO: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO

e) INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIO:

- | | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • PEÇAS SANITÁRIAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TORNEIRAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • PIAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • RALOS E SIFÕES: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • BASCULANTES: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • CISTERNA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • CAIXA-D'ÁGUA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • VAZAMENTOS INFILTRAÇÕES: | <input type="checkbox"/> SIM | | <input checked="" type="checkbox"/> NÃO | |

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO

f) INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:



- PONTOS TELEFÔNICOS: SIM NÃO

DESCRIÇÃO: NÃO FOI VERIFICADO

- 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: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

3) ÁREA EXTERNA:

- a) URBANIZAÇÃO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: EM BOAS CONDIÇÕES.

- b) GRADES E MUROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NÃO FOI VERIFICADO .

- 4) PLANTA DO IMÓVEL:** SIM NÃO
- ARQUITETURA: 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 061564432-5

(085) 9 9854-2521

Aracati-CE.

