



PREFEITURA DO  
**ARACATI**  
AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Fabson Moreira Rodrigues CREA/CE nº 061569450-0

Aracati-CE  
Junho de 2022

**SOLICITANTE:** Secretaria de Cultura.

**OBJETO:** Imóvel sito na Rua Coronel Alexanzito, Nº 669, bairro Centro – Aracati – CE.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA BASE:** junho de 2022.



## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na Rua Coronel Alexanzito, Nº 669, bairro Centro – Aracati – CE, visando acomodar provisoriamente a Secretaria de Cultura do Município do 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 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 Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores**, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de *Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística

das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.



#### 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 se encontra com informações corretas.

## 6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 669, Centro, Aracati-Ce. O imóvel é composto por pavimento térreo e pavimento superior com área total de 290,00 m<sup>2</sup> (área construída). O pavimento térreo é concebido por 01 Recepção, 01 Corredor de circulação, 06 salas escritório, 03 Banheiros, 01 Cozinha e 01 Área de Serviço, 01 depósito. No pavimento superior é composto por 01 sala, 01 Banheiro e 01 Copa.

## 7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel 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.

Também, é uma área onde tem comércio ativo, composta por Lojas de variados tipos de seguimentos comerciais, Bancos, Postos de Gasolina, Farmácias, Restaurantes e Bares.

## 7 ÁREA DO IMÓVEL:

Conforme informações obtidas na documentação apresentada e medidas aferidas *in loco*, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

Área Construída do Imóvel: 290,00 m<sup>2</sup>.

## 8 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

1. **F1:** Oferta;
2. **F2:** Localização;
3. **F3:** Área.



### 9.1 Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 01:** Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 1160, Centro, Aracati-CE.

**Área:** 120m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$900,00

**Valor por metro quadrado:** R\$7,50

**Fator de homogeneização Oferta:** 0,9

**Fator de homogeneização Localização:** 1,00

**Fator de homogeneização Área:** 1,00

**Imóvel 02:** Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 1145, Centro, Aracati-CE.

**Área:** 324m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$1.700,00

**Valor por metro quadrado:** R\$5,25

**Fator de homogeneização Oferta:** 0,9

**Fator de homogeneização Localização:** 1,00

**Fator de homogeneização Área:** 1,50

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

**Imóvel 03:** Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 1051, Centro, Aracati-CE.

**Área:** 162m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$1.100,00

**Valor por metro quadrado:** R\$6,79

**Fator de homogeneização Oferta:** 0,90

**Fator de homogeneização Localização:** 1,00

**Fator de homogeneização Área:** 1,40



**Imóvel 04:** Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 1100, Centro, Aracati-CE.

**Área:** 211m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$1.200,00

**Valor por metro quadrado:** R\$5,69

**Fator de homogeneização Oferta:** 0,90

**Fator de homogeneização Localização:** 1,00

**Fator de homogeneização Área:** 1,50

**Imóvel 05:** Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 935, Centro, Aracati-CE.

**Área:** 185m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$1.600,00

**Valor por metro quadrado:** R\$8,65

**Fator de homogeneização Oferta:** 0,90

**Fator de homogeneização Localização:** 1,00

**Fator de homogeneização Área:** 1,00

**Imóvel 06:** Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 919, Centro, Aracati-CE.

**Área:** 150m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$1.200,00

**Valor por metro quadrado:** R\$8,00

**Fator de homogeneização Oferta:** 0,90

**Fator de homogeneização Localização:** 1,00



Fator de homogeneização Área: 1,30

### 9.2 Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m <sup>2</sup>	F1	F2	F3	R\$/m <sup>2</sup> homog.
1	5,25	0,99	1,00	1,50	7,79
2	7,50	0,99	1,00	1,00	7,43
3	6,79	0,90	1,00	1,40	8,56
4	8,65	0,99	1,00	1,00	8,56
5	5,69	0,90	1,00	1,50	7,68
6	8,00	0,90	1,00	1,30	9,36

### 9.3 Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 8,23$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 0,73$$

### 9.4 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

### 9.5 Valor crítico para 06 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d =  7,79 - 8,23  / 0,73 = 0,60 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d =  7,43 - 8,23  / 0,73 = 1,11 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d =  8,56 - 8,23  / 0,73 = 0,45 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d =  8,56 - 8,23  / 0,73 = 0,46 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d =  7,68 - 8,23  / 0,73 = 0,76 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d =  9,36 - 8,23  / 0,73 = 1,56 < 1,73$	(amostra pertinente)

### 9.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:  $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$  e  $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$ , onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

### 9.7 Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 8,23 - 1,48 * 0,73/\sqrt{(6 - 1)} = 7,75$$

### 9.8 Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 8,23 + 1,48 * 0,73/\sqrt{(6 - 1)} = 8,71$$

### 9.9 Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$7,75 a R\$8,71

### 9.10 Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Por se tratar de um imóvel fora da curva, utilizaremos o valor de 10,50 do preço unitário. O mesmo pode ser adotado uma vez que está dentro do limite superior do campo de arbítrio onde é possível adotar 20% pra mais ou pra menos.

### 9.11 Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 8,71

Resultado final:

Valor final = Valor unitário \* área



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



Valor final = R\$10,50 \* 290,00 = R\$3.045,00

Valor do aluguel do imóvel avaliando: **R\$3.000,00**



## 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.**

## 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, consequentemente, a punição dos maus profissionais que prejudiquem a sociedade.

### 13 CONCLUSÃO


Diante o exposto no transcorrer do presente Laudo de Avaliação da unidade habitacional de número 935 na Rua Coronel Alexandrino, 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, 10 de junho de 2022.

  
Fabson Moreira Rodrigues  
Engenheiro Civil - 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano

Fabson Moreira Rodrigues

Eng.º Civil

CREA/CE 061569450-0

(085) 9 9821 3829





Fotografia 01 – Vista Frontal do Imóvel.



Fotografia 02 – Sala de recepção.



Fotografia 03 – Hall de Entrada.



Fotografia 04 – Sala.



Fotografia 05 – Sala 02.



Fotografia 06 – Sala 03.



Fotografia 07 – Hall Banheiro.



Fotografia 08 – Hall Circulação.



Fotografia 09 – Sala Superior.



Fotografia 10 – Área Externa.



## TERMO DE VISTORIA

**SOLICITANTE:** Secretaria da Cultura.

**OBJETO:** Imóvel situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 669, Centro – Aracati – CE.

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA BASE:** Junho de 2022.



### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 290,00 m<sup>2</sup>

2) **CÔMODOS:** O imóvel é composto por pavimento térreo e pavimento superior com área total de 290,00 m<sup>2</sup> (área construída). O pavimento térreo é concebido por 01 Recepção, 01 Corredor de circulação, 06 salas escritório, 03 Banheiros, 01 Cozinha e 01 Área de Serviço, 01 depósito. No pavimento superior é composto por 01 sala, 01 Banheiro e 01 Copa.

### ESTADO DO IMÓVEL

#### 1) EXTERIOR:

a) PAREDES:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTA ASPECTO PRÓPRIO DE CONSERVAÇÃO.

b) ESQUADRIAS:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

DESCRIÇÃO: PORTAS EM 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: APRESENTAM 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:       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: APRESENTAM IMPERFEIÇÕES.

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:



g) JANELAS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

h) FECHADURAS E TRINCOS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE MANUTENÇÃO.

i) CHAVES RECEBIDAS:  ENTRADAS  PORTAS INTERNAS

DESCRIÇÃO: RECEBIDAS PARA A AVALIAÇÃO.

**3) ÁREA EXTERNA:**

a) URBANIZAÇÃO:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO


DESCRIÇÃO: PAVIMENTAÇÃO EM PARALELEPIPEDO IRREGULARES.

b) GRADES E MUROS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOA CONSERVAÇÃO.

**4) PLANTA DO IMÓVEL:**

- |                                |                              |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • ARQUITERURA:                 | <input 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 |

  
**Fabson Marcos Rodrigues**  
Engenheiro Civil - 323994

Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano

Eng.º Civil

CREA/CE 061569450-0  
(085) 9 9821 3829

Aracati-CE.

