

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



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

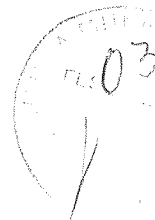
**Filipe de Oliveira do Amor Divino CREA/CE nº 061564432-5**

**SOLICITANTE:** Secretaria de Saúde

**OBJETO:** Rua Coronel Pompeu, Nº 1496, Centro, Aracati-CE.

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

**DATA BASE:** Maio de 2023.



## 1 INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na Rua Coronel Pompeu, Nº 1496, Bairro 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 **CE20231199670**, 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.

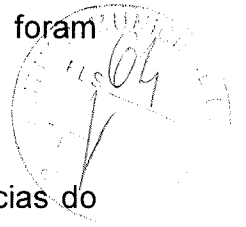
## 3 METODOLOGIA

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.

Filipe de Oliveira do Amor Divino  
Engenheiro Civil  
CREA - 061564432-5

#### 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.

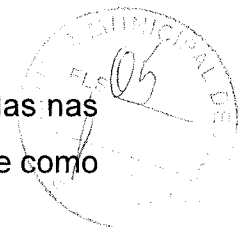
5.2. O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

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.

  
Filipe de Oliveira do Amor Divino  
Engenheiro Civil  
CREA - 061564432-5

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 Pompeu, Nº 1496, Centro, Aracati-CE. O imóvel é composto por pavimento térreo e primeiro pavimento.

**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.

**8 ÁREA DO IMÓVEL:**

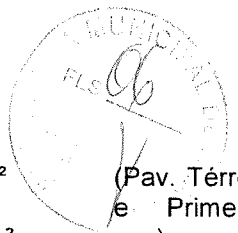
Conforme informações obtidas na documentação apresentada e medidas aferidas *in loco*, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

Área do terreno: 320,60 m<sup>2</sup>.

Área construída: 316,00 m<sup>2</sup>

**9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:**

<b>Dados</b>
<b>Tempo de construção:</b> 6 meses
<b>Tempo de comercialização:</b> 6 meses

<b>Área do terreno:</b> 320,60 m <sup>2</sup> .						
<b>Área de construção:</b> 316,00 m <sup>2</sup>						
<b>Área equivalente:</b>	316,00 m <sup>2</sup>	x	1,00	=	316 m <sup>2</sup>	(Pav. Térreo e Primeiro pav)
	30,00 m <sup>2</sup>	x	0,75	=	22,5 m <sup>2</sup>	
						(Terreno)
<b>Área equivalente =</b>					<b>338,5 m<sup>2</sup></b>	Área equivalente

<b>Valor do terreno:</b> R\$ 350/ m <sup>2</sup>	PESQUISA DE MERCADO
<b>Valor da construção:</b> R\$ 2503,97 / m <sup>2</sup>	CUB PADRÃO ALTO

<b>Custo do terreno:</b> R\$ 350/ m <sup>2</sup>	x	320,60 m <sup>2</sup> .	=	<b>RS112.210,00</b>	Custo do Terreno
<b>Custo total direto da construção:</b> R\$ 2503,97 / m <sup>2</sup>	x	338,5 m <sup>2</sup>	=	<b>RS847.593,85</b>	Custo direto

**Taxas**

<b>Taxa de lucro da construtora:</b> 5%	
<b>Taxa de administração:</b> 5%	
<b>Taxa financeira:</b> 10%	
<b>Taxa (06 meses) é de</b> 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
	<b>BDI =</b>	<b>1,16</b>				

**Custo total da construção:**

R\$ 983.208,87

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

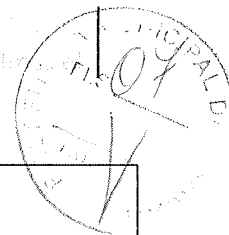
Vida útil	70 anos
Idade da edificação	10 anos
Estado de conservação	REGULAR

**Idade em % da vida referencial:** 14,00 %

**K = 0,8975**

**Foc = 0,9180**

  
**Filipe de Oliveira do Amor Divino**  
**Engenheiro Civil**



**Custo total da construção depreciada: R\$ 902.585,74**

**Custo total do empreendimento: R\$ 1.014.795,74**

**Custos para o valor de venda**

Juros sobre o capital do terreno:

**Taxa:** 6% a.a  
**Tempo:** 12 meses  
**Valor:** R\$ 112.210,00 x 0,06  
**Valor juros: R\$ 6.732,60**

Juros sobre o capital construção:

**Taxa:** 8% a.a  
**Tempo:** 6 meses  
**Valor:** R\$ 902.585,74 x 0,04  
**Valor juros: R\$ 36.103,43**

Somando-se temos:

Custo do terreno: R\$ 112.210,00  
Custo da construção: R\$ 902.585,74  
Juros terreno: R\$ 6.732,60  
Juros construção: R\$ 36.103,43  
**Valor da venda: R\$ 1.057.631,77**

**R\$ 1.057.631,77**

**Valor 01 - Locação**

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

**R\$ 4.406,80**  
/mensal  
**Mínimo** R\$ 3.525,44  
**Máximo** R\$ 5.288,16

Assim o avaliador adota o valor de: **R\$ 4.200,00** (Quatro mil e duzentos reais)

## 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\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos 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 sanadas 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.

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

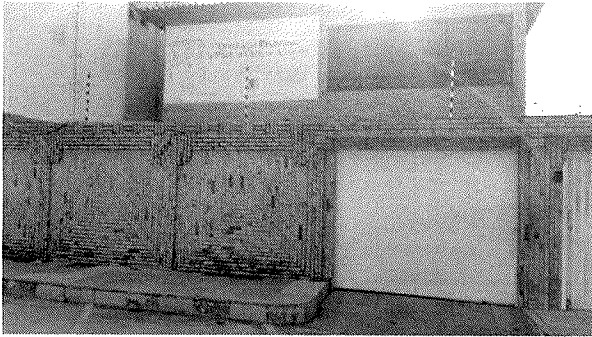


Figura 1: FACHADA

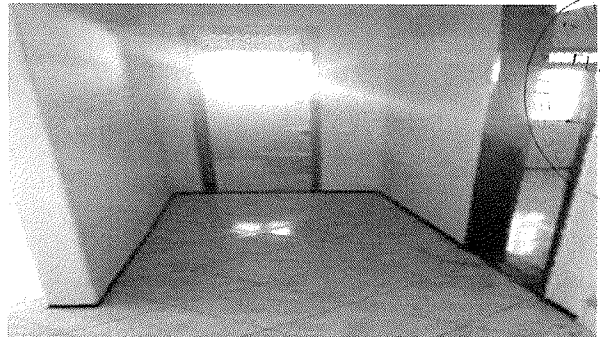


Figura 5: CORREDOR



Figura 2: GARAGEM



Figura 6 : BWC 1



Figura 3 : SALA 1



Figura 7: COZINHA



Figura 4: QUARTO 1



Figura 8: DESPENÇA







Figura 9: SALA 2



Figura 13: SUÍTE 2



Figura 10: SUÍTE 1



Figura 14: BWC SUITE 2



Figura 11: BWC SUITE 1

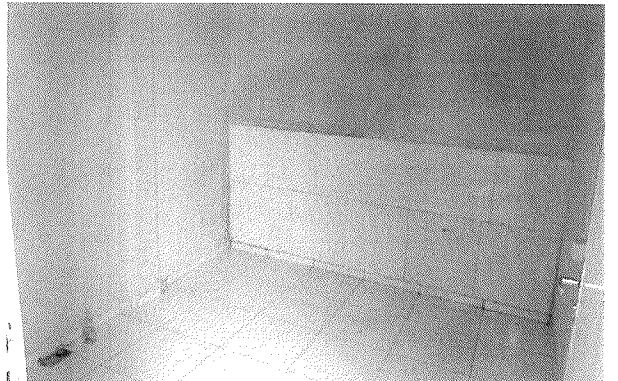


Figura 15: QUARTO 2

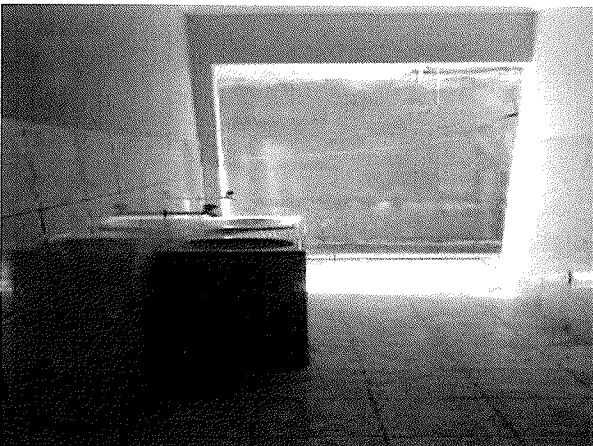


Figura 12: LAVANDERIA



Figura 16: QUARTO 3

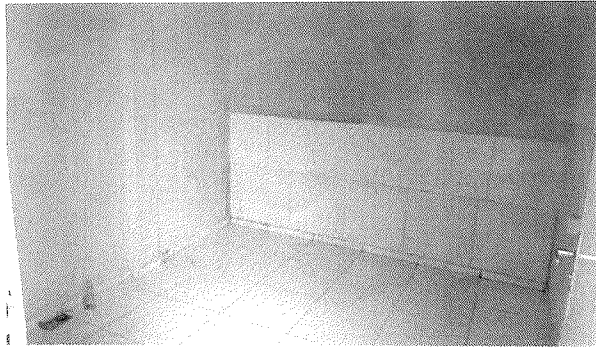


Figura 17: QUARTO 4

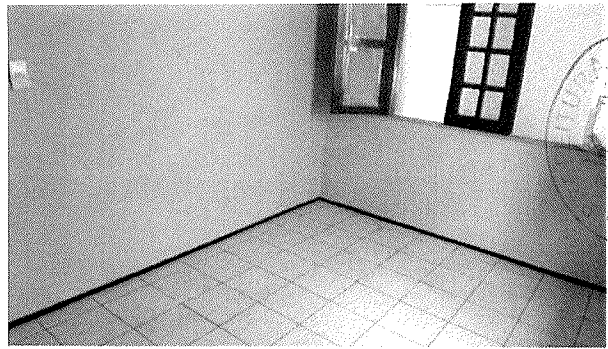


Figura 21: QUARTO 6

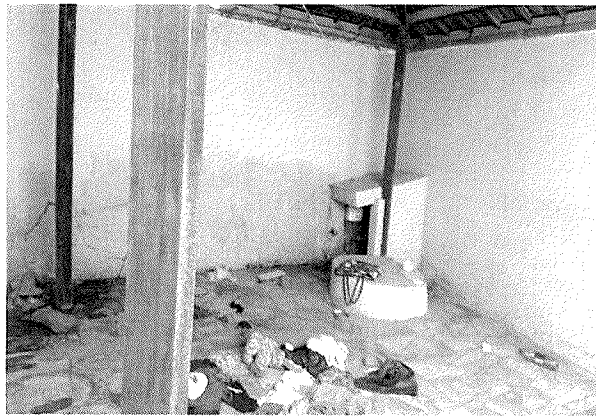


Figura 18: ÁREA COBERTA

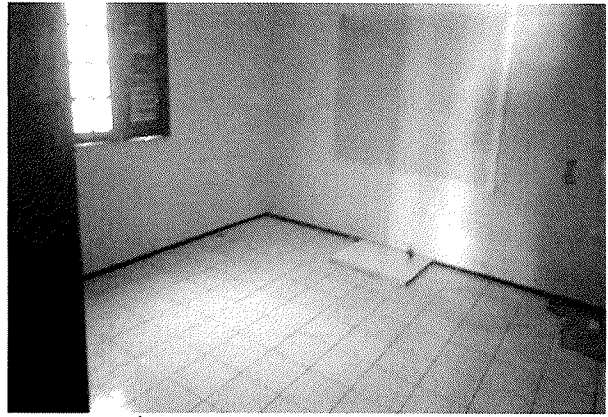


Figura 22: SUÍTE 3



Figura 19: ESCADA

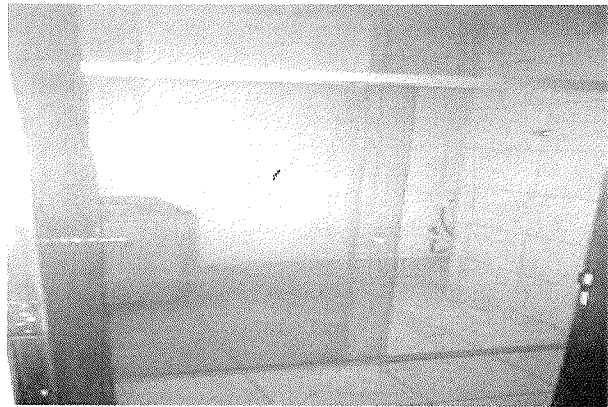


Figura 23: BWC SUITE 3



Figura 20: QUARTO 5



Figura 246: CLOSET



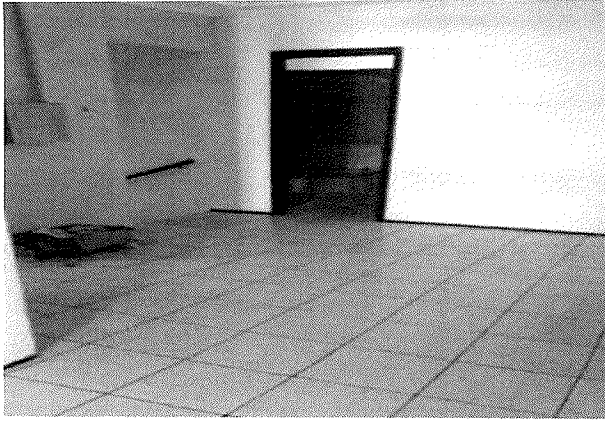


Figura 75: SALA DE ENCONTRO



Figura 2810: AREA EXTERNA 2

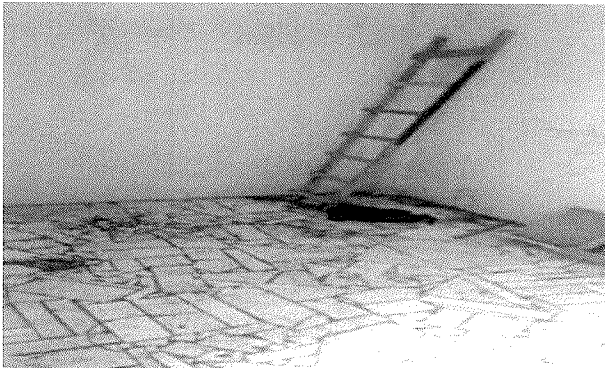


Figura 85: QUARTO 7

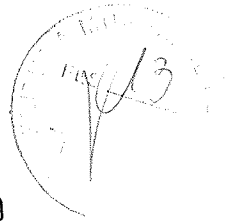


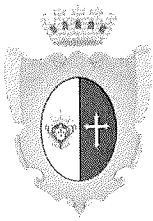
Figura 96: ÁREA DE SERVIÇO



Figura 27: AREA EXTERNA 1

**Filipe de Oliveira do Amor Divino**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA - 061564432-5**





**TERMO DE VISTORIA**

**SOLICITANTE:** Secretaria de Saúde.

**OBJETO:** Imóvel situado Rua Coronel Pompeu, Nº 1496, Bairro Centro Aracati – CE.

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

**DATA BASE:** Maio de 2023.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**1)ÁREA:**

ÁREA TERRENO - 320,60 m<sup>2</sup>.

ÁREA CONSTRUIDA – 316,00 m<sup>2</sup>



**2) CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar situado no Centro, N-1496, Aracati-Ce. O imóvel é composto por pavimento térreo e primeiro pavimento, totalizando uma área de 316 m<sup>2</sup>, área total do terreno com área de 320,60 m<sup>2</sup>.O imóvel compreende de 02 garagens, 03 suítes, 01 lavanderia, 01 cozinha, 01 despensa, 07 quartos, 02 banheiros sócias e 01 área coberta.

**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

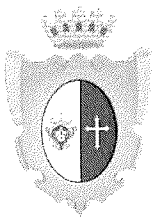
- DAS PAREDES:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO
- DAS ESQUADRIAS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO
- DAS PORTAS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

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 BOA CONSERVAÇÃO.

d) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

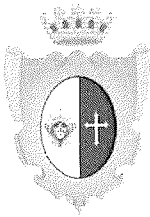
- ENTRADA:         RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO
- SUBESTAÇÃO:     RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO
- DISTRIBUIDOR GERAL:  RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO
- DISTR. BAIXA TENSÃO:  RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO
- TOMADAS:         RUIM       REGULAR       BOM       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: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.



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: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

- b) GRADES E MUROS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA

**4) PLANTA DO IMÓVEL:**

- 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 nº 061564432-5  
(88) 9 9854 2521

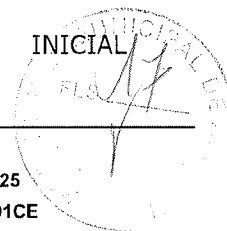


**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20231199670**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará**



**1. Responsável Técnico**

**FILIPE DE OLIVEIRA DO AMOR DIVINO**  
 Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0615644325**  
 Registro: **323691CE**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **Município de Aracati**  
**RUA Santos Dumont**  
 Complemento:  
 Cidade: **ARACATI**

Bairro: **Centro**  
 UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.684.756/0001-46**  
 Nº: **1146**  
 CEP: **62800000**  
 ART Vinculada: **CE20190585019**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 4.200,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA Coronel Pompeu**

Nº: **1496**

Complemento:

Bairro: **centro**

Cidade: **ARACATI**

UF: **CE**

CEP: **62800000**

Data de Início: **02/05/2023**

Previsão de término: **02/05/2025**

Coordenadas Geográficas: **-4.574146, -37.775207**

Finalidade: **Cadastral**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Eduardo Ribeiro Lima**

CPF/CNPJ: **112.212.258-63**

**4. Atividade Técnica**

16 - Execução

Quantidade

Unidade

11 - Coleta de dados > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

320,60

m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

**AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PELO MÉTODO EVOLUTIVO.** Imóvel situado na Rua Coronel Pompeu, Nº 1496, Bairro: Centro.  
 SOLICITANTE: Secretaria de Saúde

**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

*Filipe de Oliveira do Amor Divino*

**FILIPE DE OLIVEIRA DO AMOR DIVINO - CPF: 048.189.733-00**

\_\_\_\_\_ 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.

\* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 96,62**

Registrada em: **08/05/2023**

Valor pago: **R\$ 96,62**

Nosso Número: **8216154337**

