



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
Março de 2023

SOLICITANTE: Secretaria de Educação.

OBJETO: Imóvel situado na Rua Nossa Senhora das Graças, na localidade Outeiro, S/N - Aracati - CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Março de 2023.



1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na localidade Outeiro, Rua Nossa Senhora das Graças, S/N - Aracati - CE, visando acomodar a EEF Margarida Gondim, no 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 Filipe de Oliveira do Amor Divino, Engenheiro Civil, CREA/CE N.º 061564432-5, e Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) N.º **CE20231170157**, 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.

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 imóvel tipo residência unifamiliar, na localidade Outeiro, Rua Nossa Senhora das Graças, S/N - Aracati - CE, visando acomodar a EEF Margarida Gondim. O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, totalizando uma área a ser locada 72,74 m². O imóvel consiste por 01 Varanda, 01 Sala de estar, 01 Quarto, 01 Cozinha, 01 Dispensa, 01 Banheiros, 02 Acessos.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é localizado em um dos distritos do Município de Aracati, tendo como principal característica, a agropecuária, representada pelo plantio de árvores frutíferas, bem como Acerola dentre outras.

Também, é uma área onde tem comércio ativo, composta por pequenas mercearias e bares. Fica a 14,2 km do Município de Aracati.

8 ÁREA DO IMÓVEL

Conforme informações obtidas com medidas aferidas *in loco*, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

Área Construída Disponível para Locação: 72,74 m².



9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Dados

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

Área de construção: 72,74 m².

Área equivalente: 72,74 m² x 1,00 = 72,74 m² (Construída)

= 72,74
 Área equivalente

Valor do terreno: R\$ 150/ m² PESQUISA DE MERCADO

Valor da construção: R\$ 1617,89/ m² CUB PADRÃO NORMAL

Custo do terreno: R\$ 150/ m² x 72,74 m² = **R\$ 10.911,00**

Custo total direto da construção: R\$1.617,89/ m² x 72,74 m² = **R\$ 117.685,32** Custo direto

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:
R\$ 136.514,97

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	60 anos
Idade da edificação	15 anos
Estado de conservação	REGULAR

Idade em % da vida referencial: 25,00 %
K = 0,602

Foc = 0,681



Custo total da construção depreciada:	R\$ 92.966,69
Custo total do empreendimento:	R\$ 103.877,69

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses
Valor: R\$ 10.911,00 x 0,06
Valor juros: R\$ 654,66

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses
Valor: R\$ 92.966,69 x 0,04
Valor juros: R\$ 3.718,67

Somando-se temos:

Custo do terreno:	R\$ 10.911,00	R\$ 108.251,02
Custo da construção:	R\$ 92.966,69	
Juros terreno:	R\$ 654,66	
Juros construção:	R\$ 3.718,67	
Valor da venda	R\$ 108.251,02	

Valor 01 - Locação

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

	R\$ 108.251,02
	R\$ 451,05 /mensal
Mínimo	R\$ 360,84
Máximo	R\$ 541,26

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\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta 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 residência unifamiliar, na localidade Outeiro, Rua Nossa Senhora das Graças, S/N - Aracati - CE, visando acomodar a EEF Margarida Gondim, 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 faltando apenas o reboco de 3 cômodos e cerâmica na cozinha. 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 09 (nove) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, mais anexos, bem como, Relatório Fotográfico, *Check List* de Vistoria e Documentação do Imóvel.

Aracati, 09 de Março de 2023.

Filipe de Oliveira do Amor Divino
Eng.º Civil
CREA-CE nº 061564432-5



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1: Fachada



Figura 5: Acesso



Figura 2: Varanda



Figura 6: Acesso



Figura 3: Sala de estar



Figura 7: Cozinha



Figura 4: Quarto



Figura 8: BWC

(Handwritten signature)



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20231170157

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL



1. Responsável Técnico

FILIFE 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\$ 1.000,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
 Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

DISTRITO Rua Nossa Senhora das Graças
 Complemento: **Localidade Outeiro**
 Cidade: **ARACATI**
 Data de Início: **09/03/2023**
 Finalidade: **Cadastral**
 Proprietário: **Luciana Nogueira de Sena**

Previsão de término: **09/03/2025**

Nº: **sn**
 Bairro: **Outeiro**
 UF: **CE** CEP: **62800000**
 Coordenadas Geográficas: **-4.561209, -37.768861**
 Código: **Não Especificado**
 CPF/CNPJ: **642.242.103-63**

4. Atividade Técnica

16 - Execução	Quantidade	Unidade
11 - Coleta de dados > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	72,74	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 Nossa Senhora das Graças, na localidade Outeiro, S/N -Aracati - CE. SOLICITANTE: Secretaria de Educação

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

Filipe de Oliveira do Amor Divino

FILIFE DE OLIVEIRA DO AMOR DIVINO - CPF: 048.189.733-00

Ana Lucinda Costa Mello

Secretaria de Educação
Município de Aracati - CNPJ: 07.684.756/0001-46
Portaria Nº 009.01.01/2021

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\$ 96,62** Registrada em: **10/03/2023** Valor pago: **R\$ 96,62** Nosso Número: **8216011551**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Wdd6B
 Impresso em: 13/03/2023 às 14:02:08 por: , ip: 200.25.37.76

