




PREFEITURA DO
ARACATI
AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Thiago Pereira Gomes – CREA/CE nº 061791430-3


Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337591 / RNP 0617914303

Aracati-CE
Junho de 2023

SOLICITANTE: Secretaria da Saúde do Aracati.

OBJETO: Imóvel situado na Comunidade da Lagoa do Preá, S/N – Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Junho de 2023.



1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na Comunidade da Lagoa do Preá, S/N – Aracati-CE, visando acomodar a Unidade Básica de Saúde da Comunidade do Preá, 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 Evolutivo.

Esse trabalho foi elaborado sob a responsabilidade do Avaliador Thiago Pereira Gomes, Engenheiro Civil, CREA/CE N.º 061791430-3, e Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) N.º **CE20231229183**, 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);

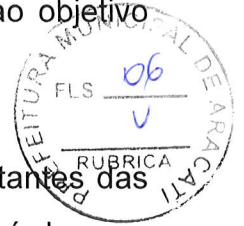
5 PRINCÍPIOS E RESSALVAS

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.


Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337591 / RNP 0617914303

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 residência unifamiliar situado na Comunidade da Lagoa do Preá, S/N, Aracati-CE. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 85,27 m². O pavimento térreo é concebido por 02 Quartos, 01 Suíte, 01 Sala de Recepção, 01 Cozinha, 01 Banheiros, 01 Área de Serviço.

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 o Caju, tendo este como principal produto da terra.

Também, é uma área onde tem comércio ativo, composta por pequenas mercearias, bares, entre outros. Fica a 15 km do Município de Aracati.


Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 33711 / RNP 0617914303

8 ÁREA DO IMÓVEL

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

Área do Imóvel: 339,00 m²;

Área Construída: 85,27 m².



9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

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

Área do terreno:	339,00 m ² .			
Área de construção:	85,27 m ²			
	69,11m ²			
Área equivalente:	x 1			
	16,16m ²	x	=69,11 m ²	Área do prédio
	0,75		=12,12 m ²	Varanda
			81,23 m²	Área equivalente

Valor do terreno:	R\$ 100/ m ²	PESQUISA DE MERCADO
Valor da construção:	R\$1.623,59/ m ²	CUB PADRÃO BAIXO

Custo do terreno:	R\$ 100/ m ²	339,00 m ²	=	R\$33.900,00	Custo do Terreno
Custo total direto da construção:	R\$ 1.623,59 / m ²	81,23 m ²	=	R\$131.884,22	Custo direto

<u>Taxas</u>	
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

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

$$\text{BDI} = 1,16$$

Custo total da construção:

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos: **R\$ 159.105,12**

Vida útil	70 anos
Idade da edificação	20 anos
Estado de conservação	REGULAR



Idade em % da vida referencial: 28,00 %

$$K = 0,877$$

$$\text{Foc} = 0,901$$

Custo total da construção depreciada: R\$ 143.353,71

Custo total do empreendimento: R\$ 177.253,71

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses

Valor: R\$ 33.900,00 x 0,06

Valor juros: R\$ 2.034,00

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses

Valor: R\$ 143.353,71 x 0,04

Valor juros: R\$ 5.734,15

Somando-se temos:

Custo do terreno: R\$ 33.900,00

Custo da construção: R\$ 143.353,71

Juros terreno: R\$ 2.034,00

Juros construção: R\$ 5.734,15

R\$ 185.021,86

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 33.1/RNP 0617914303

Valor da venda: R\$185.021,8
6

Valor 01 - Locação

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

R\$1.233,48/mensal

Mínimo R\$ 986,78

Máximo R\$ 1.480,17



Assim o avaliador adota o valor de: **R\$ 1.480,00** (Um mil e Quatrocentos e oitenta 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\$ 1.480,00**.

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.


Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 33 / RNP 0617914303



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 habitacional número S/N na Comunidade da Lagoa do Preá, 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 12 (doze) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, com anexos, bem como Relatório Fotográfico, checklist de Vistoria e Documentação do Imóvel.

Aracati, 21 de junho de 2023.

Thiago Pereira Gomes

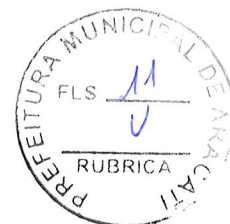
Eng.º Civil

CREA/CE 061791430-3

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotografia 01 – Fachada do Imóvel.



Fotografia 02 – Hall de Entrada.



Fotografia 03 – Circulação Externa.

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 35... / RNP 0617914303



Fotografia 04 – Recepção.

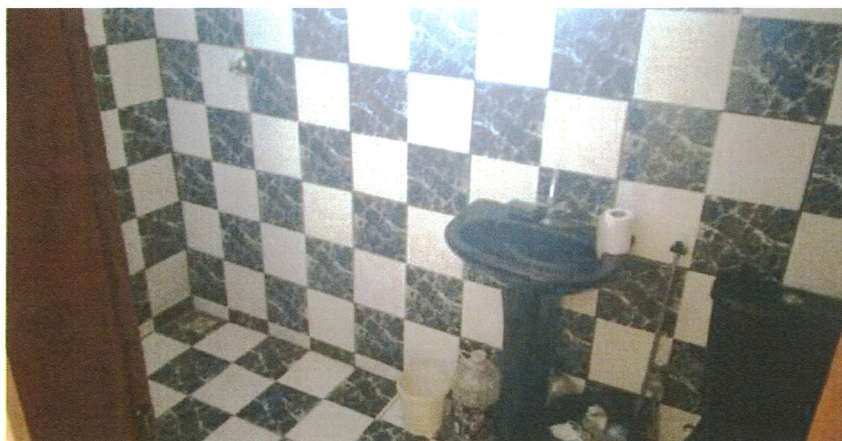


Fotografia 05 – Quarto 1.



Fotografia 06 – Suíte.

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 33 / RNP 0617914303



Fotografia 07 – BWC Suíte.

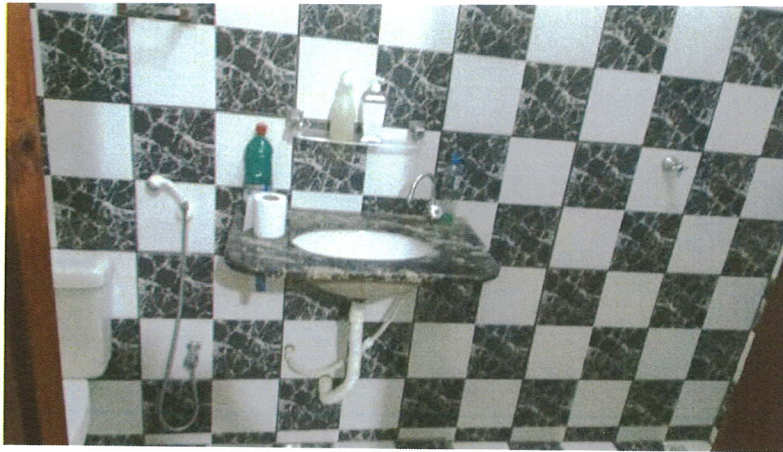


Fotografia 08 – Cozinha



Fotografia 09 – Quarto 2

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337 / RNP 0617914303



Fotografia 10 – BWC Suíte



Fotografia 11 – Área de Serviço.

Thiago Pereira Gomes
Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 00000000000000000000 / RNP 0617914303



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria de Saúde do Aracati.

OBJETO: Imóvel sito na Comunidade de Lagoa do Preá, S/N -Aracati CE

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Junho de 2023.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:**

TERRENO - 339,00 m²

CONSTRUIDO – 85,27 m²



2) CÔMODOS: Trata-se de uma residência unifamiliar situada na Comunidade da Lagoa do Preá, S/N, Aracati-CE. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 85,27 m². O pavimento térreo é concebido por 02 Quartos, 01 Suíte, 01 Sala de Recepção, 01 Cozinha, 01 Banheiros, 01 Área de Serviço.

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

Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 337561 / RNP 0617914303



- 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

Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 33. 1 / RNP 0617914303



- CAIXA-D'ÁGUA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- VAZAMENTOS INFILTRAÇÕES: SIM NÃO

DESCRIÇÃO: BOA CONSERVAÇÃO.

f) INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:

- PONTOS TELEFÔNICOS: SIM NÃO

DESCRIÇÃO: NÃO FOI OBSERVADO



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: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

b) GRADES E MUROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOA CONSERVAÇÃO.

4) PLANTA DO IMÓVEL:

- ARQUITETURA: SIM NÃO
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: SIM NÃO
- INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: SIM NÃO
- INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS: SIM NÃO

Thiago Pereira Gomes

Eng.º Civil

CREA/CE nº 061791430-3



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20231229183

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL



1. Responsável Técnico

THIAGO PEREIRA GOMES
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL RNP: 0617914303
Registro: 337591CE

2. Dados do Contrato

Contratante: Município de Aracati CPF/CNPJ: 07.684.756/0001-46
AVENIDA DRAGÃO DO MAR Nº: 230
Complemento: Bairro: CENTRO
Cidade: ARACATI UF: CE CEP: 62800000
ART Vinculada: CE20190528307

Contrato: Não especificado Celebrado em:
Valor: R\$ 1.480,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

DISTRITO LAGOA DO PREÁ Nº: S/N
Complemento: Bairro: LAGOA DO PREÁ
Cidade: ARACATI UF: CE CEP: 62800000
Data de Início: 21/06/2023 Previsão de término: 29/12/2023 Coordenadas Geográficas: -4.542543, -37.903048
Finalidade: Cadastral Código: Não Especificado
Proprietário: SILVIA HELENA DE OLIVEIRA COSTA CPF/CNPJ: 714.417.863-68

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	339,00	m2

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART
Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóvel localizado na Comunidade Lagoa do Preá, S/N, pelo Método Evolutivo, no Município de Aracati-CE

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Anacati, 28 de junho de 2023
Local data

Thiago Pereira Gomes
Engenheiro Civil
CREA-CE 3375917 RNP 0617914303
THIAGO PEREIRA GOMES - CPF: 054.692.053-55

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: 27/06/2023 Valor pago: R\$ 96,62 Nosso Número: 8216278564

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/> com a chave: cy2yy
Impresso em: 28/06/2023 às 08:25:10 por: . ip: 200.25.37.76

