



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  
Janeiro - 2024

**SOLICITANTE:** Secretaria de Saúde.

**OBJETO:** Imóvel situado na Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati - CE.

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

**DATA BASE:** Janeiro de 2024.



## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -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 CE20241351252, 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.

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a stylized letter 'e' or a similar symbol.

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 Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati – CE, visando acomodar o Posto de Saúde da Abergruta I. O imóvel é composto apenas por pavimento térreo, totalizando uma área construída de 144,50 m<sup>2</sup>. O imóvel consiste por 07 Salas, 01 Cozinha, 03 Banheiros.

## 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.

O imóvel é localizado em um dos bairros próximos da Rodoviária, caracterizado por ser uma área do tipo residencial.

## 8 ÁREA DO IMÓVEL

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

Área Construída para Locação: 144,50 m<sup>2</sup>.

Área do Terreno: 300,10 m<sup>2</sup>



## 9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Dados	
Tempo de construção:	6 meses
Tempo de comercialização:	6 meses
Área do terreno:	300,10 m <sup>2</sup>
Área de construção:	144,50 m <sup>2</sup>
	= 144,5 m <sup>2</sup> Área equivalente
Valor do terreno:	R\$ 350/ m <sup>2</sup> PESQUISA DE MERCADO
Valor da construção:	R\$ 1.885,32/ m <sup>2</sup> CUB PADRÃO BAIXO
Custo do terreno:	R\$ 350/ m <sup>2</sup> x 300,10 m <sup>2</sup> = R\$ 105.035,00
Custo total direto da construção:	R\$ 1.885,32/ m <sup>2</sup> x 144,50 m <sup>2</sup> = R\$ 272.428,74 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
<b>Custo total da construção:</b>	
Usando a depreciação para o imóvel usado, temos: <b>R\$ 316.017,34</b>	
Vida útil	60 anos
Idade da edificação	30 anos
Estado de conservação	NESSECITANDO DE REPAROS

DE SIMPLES A  
IMPORTANTES

Idade em % da vida  
referencial: 50,00 %  
**K = 0,418**  
**Foc = 0,534**



<b>Custo total da construção depreciada:</b>	<b>R\$ 168.753,25</b>
<b>Custo total do empreendimento:</b>	<b>R\$ 273.788,25</b>
<b>Custos para o valor de venda</b>	
Juros sobre o capital do terreno:	
<b>Taxa:</b> 6% a.a	
<b>Tempo:</b> 12 meses	
<b>Valor:</b> R\$ 105.035,00	x 0,06
<b>Valor juros:</b> R\$ 6.302,10	

Juros sobre o capital construção:	
<b>Taxa:</b> 8% a.a	
<b>Tempo:</b> 6 meses	
<b>Valor:</b> R\$ 168.753,25	x 0,04
<b>Valor juros:</b> R\$ 6.750,13	

Somando-se temos:		
Custo do terreno:	R\$ 105.035,00	<b>R\$ 286.840,48</b>
Custo da construção:	R\$ 168.753,25	
Juros terreno:	R\$ 6.302,10	
Juros construção:	R\$ 6.750,13	
<b>Valor da venda</b>	<b>R\$ 286.840,48</b>	

**Valor 01 – Locação**

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

**R\$ 1.912,27**  
**/mensal**

Máximo R\$ 2.294,72

Minimo R\$ 1.529,82

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\$ 1.800,00 (mil e oitocentos 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, Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati - CE, visando acomodar o Posto de Saúde, atestamos que a unidade está com o aspecto próprio de conservação com manutenção periódica, no que diz respeito à pintura, esquadrias, revestimento cerâmico. 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 14 (doze) 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, 23 de janeiro de 2024.

*Filipe de Oliveira do Amor Divino*

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

### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

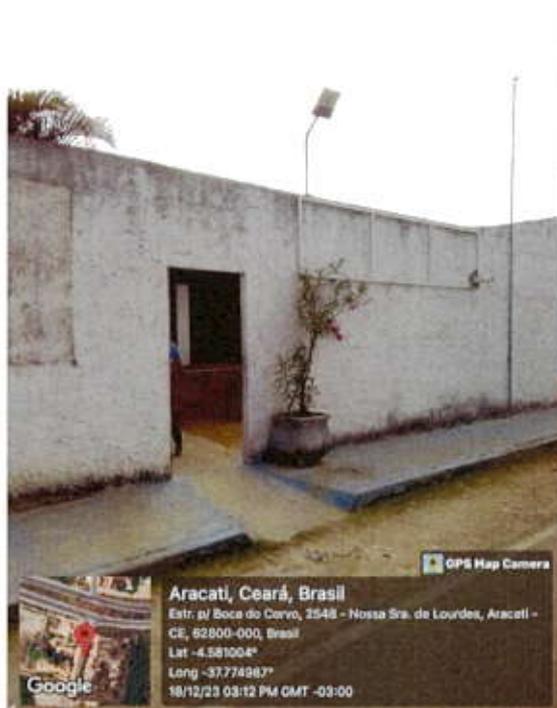


Figura 1: Fachada Externa



Figura 2: Fachada Frontal

*(Handwritten signature)*



Figura 3: Fachada



Figura 4: Acesso

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' and 'O'.



Figura 5: SALA 1



Figura 6: SALA 2

@



Figura 7: Sala 3



Figura 8: Sala 4

@



Figura 9: Sala 5



Figura 10: Sala 6

@

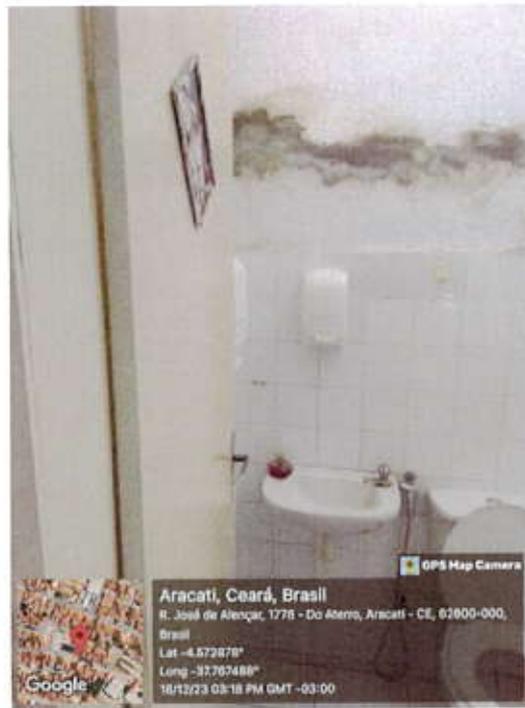
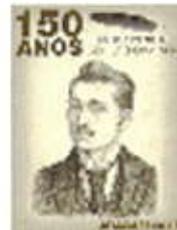


Figura 11: BWC



Figura 12: COZINHA

Ⓟ



## TERMO DE VISTORIA

**SOLICITANTE:** Secretaria de Saúde do Aracati.

**OBJETO:** Imóvel sito Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati - CE.

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

**DATA BASE:** Janeiro de 2024.

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**1) ÁREA:**

**TERRENO** – 300,10 m<sup>2</sup>

**CONSTRUIDO** – 144,50 m<sup>2</sup>.

- 2) CÔMODOS:** Trata-se de uma residência unifamiliar situado na Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes -Aracati - CE. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 300,10 m<sup>2</sup> sendo que têm uma área construída de 144,50 m<sup>2</sup>. O pavimento térreo é concebido por 07 salas, 01 Cozinha e 03 Banheiros.



### ESTADO DO IMÓVEL

**1) EXTERIOR:**

a) PAREDES:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE UMA MANUTENÇÃO.

b) ESQUADRIAS:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

c) PORTAS:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE UMA MANUTENÇÃO.

d) FECHADURAS:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ASPECTO PRÓPRIO DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

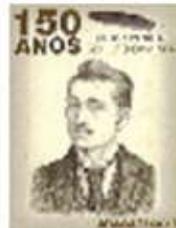
e) PINTURA:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

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

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE UMA MANUTENÇÃO.

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: NÃO FOI POSSÍVEL VERIFICAR A COBERTURA, POR FALTA DE MATERIAIS PARA ACESSAR A MESMA.

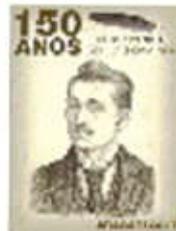
d) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

- 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: 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:  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 nº 061564432-5  
(088) 9 9854 2521  
Aracati-CE.



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

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20241351252**

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

INICIAL

**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\$ 1.800,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**  
Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA José de Alencar**  
Complemento:  
Cidade: **ARACATI**

Nº: **SN**  
Bairro: **NOSSA SENHORA DE LOURDES**  
UF: **CE** CEP: **62800000**

Data de Início: **23/01/2024** Previsão de término: **31/01/2025** Coordenadas Geográficas: **-4.580244, -37.774800**  
Finalidade: **Infraestrutura** Código: **Não Especificado**  
Proprietário: **ASSOCIACAO BENEFICIENTEDA GRUTA N S DE LOURDES** CPF/CNPJ: **00.773.455/0001-40**

**4. Atividade Técnica**

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	300,10	m2

**5. Observações**

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

**AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PELO MÉTODO EVOLUTIVO.** Imóvel situado na Rua José de Alencar, SN, Bairro Nossa Senhora de Lourdes - Aracati CE. SOLICITANTE: SECRETARIA DE SAÚDE

**6. Declarações**

**7. Entidade de Classe**

**NENHUMA - NÃO OPTANTE**

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*Filipe de Oliveira do Amor Divino*

**FILIFE 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.

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 99,64** Registrada em: **31/01/2024** Valor pago: **R\$ 99,64** Nosso Número: **8216716073**