



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: SEPLAD.

OBJETO: Imóvel sito na Av. Dragão do Mar, Nº 1030, Várzea da Matriz – 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 do imóvel, situado na Av. Dragão do Mar, Nº 1030, bairro Centro – Aracati – CE, visando acomodar a Garagem dos Automóveis da Prefeitura Municipal do Aracati.

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

Conforme recomendações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especificamente as normas técnicas de avaliações NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens) e NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

A metodologia utilizada nos procedimentos avaliatórios do bem imóvel consiste na aplicação do **Método Evolutivo**.

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:

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

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 - 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.

6 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel, tipo galpão industrial situado na Av. Dragão do Mar, Nº 1030, Várzea da Matriz, Aracati-Ce. O imóvel é composto por um amplo espaço com galpão. O imóvel também contempla uma casa, com 02 quartos, 02, banheiros, 01 sala, 01 varanda.

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, Hospitais, 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 do Imóvel: 4.837,71 m².



8 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

Dados

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

Área do terreno: **4837,71 m²**
 Área de construção: **499,2 m²**
 Área equivalente: 71,2 m² x 1,00 = 71,2 m² (Pav. Térreo)
 428, m² x 0,75 = 321, m² (Galpão)
392,2 m² (Área eq total)

Valor do terreno: R\$ 200,00 / m²
 Valor da construção: R\$ 1147,80 / m² (CUB PADRÃO BAIXO - R1)

Custo do terreno: R\$ 200,00 / m² x 4837,71 m² = **R\$ 967.542,00**

Custo total direto da construção: R\$ 1147,80 / m² x 392,2 m² = 450.167,16 R\$
 + 4.501,67 R\$ 1% (Fundações simples)
 + 13.505,01 R\$ 3% (Serviços especiais)
= 468.173,85 R\$

Taxas

Taxa de lucro da construtora: 5%
 Taxa de administração: 5%
 Taxa financeira: 10% a.a

para o exemplo temos 6 meses, então a taxa 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: **R\$ 543.081,67**

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	60 anos
Idade da edificação	35 anos
Estado de conservação	Regular - c

Idade em % da vida referencial: 0,58 **K**
= 0,528

Foc = 0,622

Custo total da construção depreciada: **R\$ 337.796,79**

Custo total do empreendimento: **R\$ 1.305.338,79**

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses
R\$
Valor: 967.542,00 x 0,06
R\$
Valor juros: 58.052,52

Juros sobre o capital construção:



Taxa:	10% a.a		
Tempo:	6 meses		
Valor:	R\$ 337.796,79	x	0,05
Valor juros:	R\$ 16.889,84		

Somando-se
temos:

Custo do terreno:	R\$ 967.542,00	R\$ 1.380.281,15
Custo da construção:	R\$ 337.796,79	
Juros terreno:	R\$ 58.052,52	
Juros construção:	R\$ 16.889,84	

Valor da venda = $\frac{R\$ 1.380.281,15}{1,00}$

>> Considerando Venda Direta. Sem Comissão de Venda.

Valor da venda = R\$ 1.380.281,15

Conclui-se portanto que o valor do imóvel de residência unifamiliar: **R\$ 1.380.281,15**
com aproximadamente 108,08m² de área construída.

Utilizando a taxa de aluguel mensal de 0,05, por ano, temos o valor de locação de:

R\$ 5.751,17

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 para baixo de: **R\$ 5.500,00.**

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, conseqüentemente, a punição dos maus profissionais que prejudiquem a sociedade.

13 CONCLUSÃO

Diante o exposto no transcorrer do presente Laudo de Avaliação do Imóvel número 1030 na Av. Dragão do Mar, Várzea da Matriz, Aracati/CE, atestamos que a unidade está com o aspecto próprio de conservação com falta de 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.

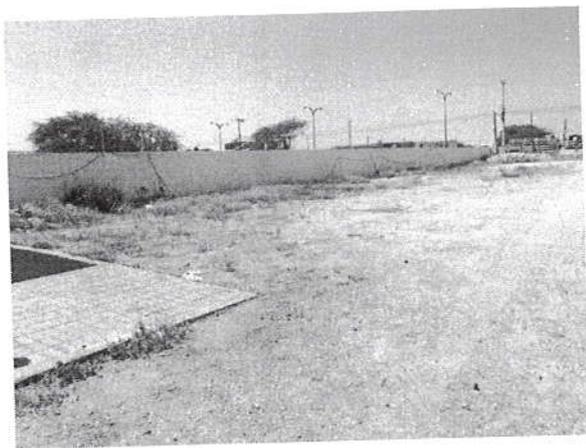


14 ENCERRAMENTO

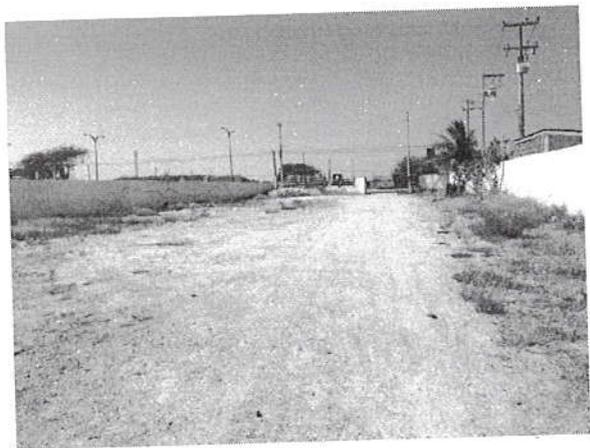
Damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL em 09 (nove) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, inclusive anexos, bem como, *Check List* de Vistoria e Documentação do Imóvel.

Fortaleza, 02 de junho de 2022.

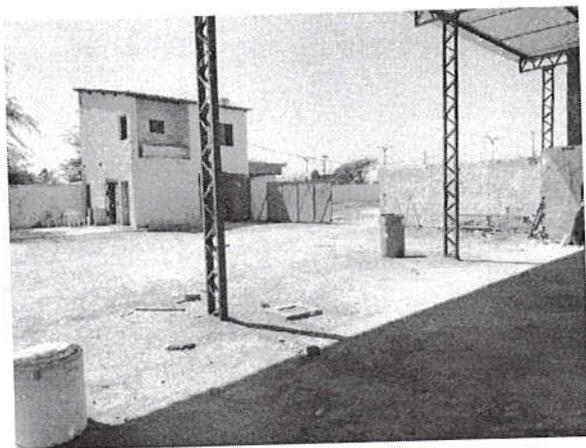
Fabson Moreira Rodrigues
Eng.º Civil
CREA/CE 061569450-0
(085) 9 9821 3829



Fotografia 01 – Área de entrada do Imóvel.



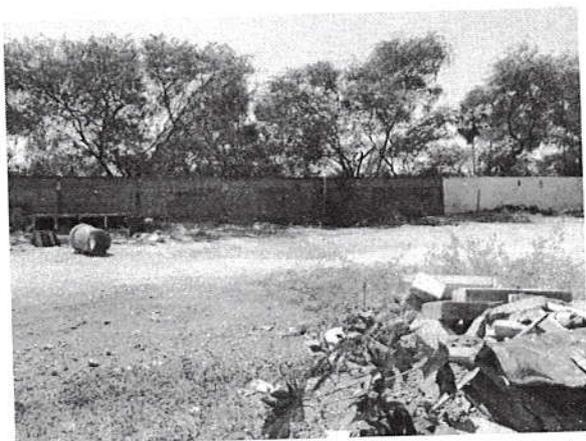
Fotografia 02 – Área de entrada do imóvel.



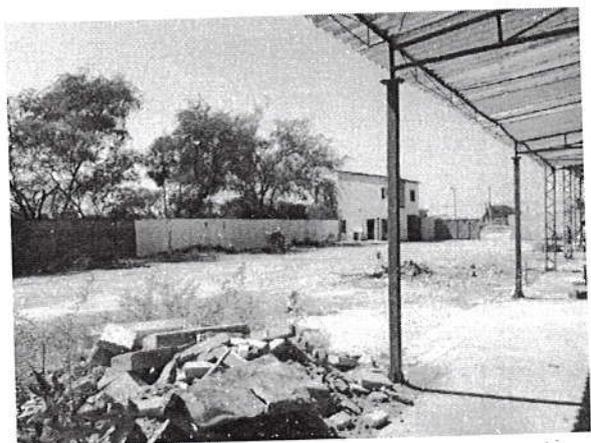
Fotografia 03 – Galpão.



Fotografia 04 – Galpão.



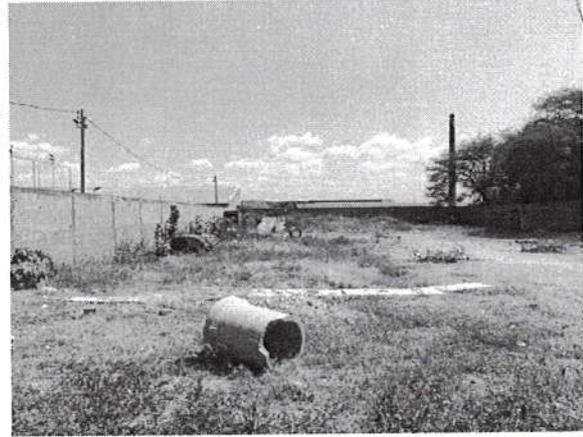
Fotografia 05 – Área do Imóvel.



Fotografia 06 – Área do Imóvel.



Fotografia 07 – Galpão.



Fotografia 08 – Área do imóvel.



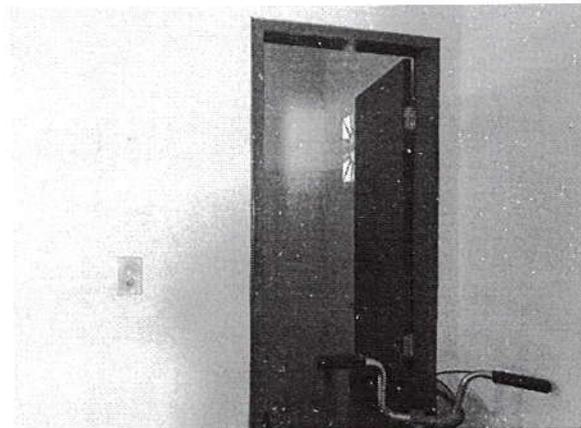
Fotografia 12 – Jardim de Inverno.



Fotografia 13 – Jardim de Inverno.



Fotografia 07 – Galpão.



Fotografia 08 – Área do imóvel.



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Seplad.

OBJETO: Imóvel situado na Av. Dragão do Mar, Nº 1030, Várzea – Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: JUNHO de 2022.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 4.837,71 m²

2) **CÔMODOS:** O imóvel é composto por um amplo espaço com galpão. O imóvel também contempla uma casa, com 02 quartos, 02, banheiros, 01 sala, 01 varanda. Com amplo galpão, e descampado.

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



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20220996813

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL



1. Responsável Técnico

FABSON MOREIRA RODRIGUES

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0615694500**

Registro: **323994CE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICÍPIO DE ARACATI**

RUA RUA CORONEL ALEXANZITO

Complemento: **CASA**

Cidade: **Aracati**

Bairro: **FARIAS BRITO**

UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.684.756/0001-46**

Nº: **1272**

CEP: **62800000**

ART Vinculada: **CE20170199191**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 5.500,00**

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

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA DRAGÃO DO MAR

Nº: **1030**

Complemento: **TERRENO**

Bairro: **VARZEA DA MATRIZ**

Cidade: **ARACATI**

UF: **CE**

CEP: **62800000**

Data de Início: **02/06/2022**

Previsão de término: **02/10/2022**

Coordenadas Geográficas: **-4.564073, -37.762517**

Finalidade: **Outro**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **JOSIVANIA ROCHA JOSINO DE SOUZA**

CPF/CNPJ: **260.426.493-53**

4. Atividade Técnica

16 - Execução

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

1,00

un

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

5. Observações

AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO DE UM IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA DRAGÃO DO MAR, AFIM DE LOCAR A GARAGEM MUNICIPAL.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Fabson Moreira Rodrigues
FABSON MOREIRA RODRIGUES - CPF: 002.145.713-19

_____ 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\$ 88,78**

Registrada em: **02/06/2022**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8215421363**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: D4Dy3
Impresso em: 03/06/2022 às 09:49:22 por: , ip: 189.127.35.210

