



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: Secretaria de Cultura.

OBJETO: Imóvel sito na Rua Coronel Alexanzito, Nº 669, bairro Centro – 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 da residência unifamiliar, na Rua Coronel Alexanzito, Nº 669, bairro Centro – Aracati – CE, visando acomodar provisoriamente a Secretaria de Cultura do 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 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

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o **Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores**, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de *Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística

das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.



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 se encontra com informações corretas.

6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 669, Centro, Aracati-Ce. O imóvel é composto por pavimento térreo e pavimento superior com área total de 290,00 m² (área construída). O pavimento térreo é concebido por 01 Recepção, 01 Corredor de circulação, 06 salas escritório, 03 Banheiros, 01 Cozinha e 01 Área de Serviço, 01 depósito. No pavimento superior é composto por 01 sala, 01 Banheiro e 01 Copa.

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, 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 Construída do Imóvel: 290,00 m².

8 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

1. **F1:** Oferta;
2. **F2:** Localização;
3. **F3:** Área.



9.1 Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 01: Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 1160, Centro, Aracati-CE.

Área: 120m²

Valor: R\$900,00

Valor por metro quadrado: R\$7,50

Fator de homogeneização Oferta: 0,9

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Área: 1,00

Imóvel 02: Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 1145, Centro, Aracati-CE.

Área: 324m²

Valor: R\$1.700,00

Valor por metro quadrado: R\$5,25

Fator de homogeneização Oferta: 0,9

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Área: 1,50

Imóvel 03: Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 1051, Centro, Aracati-CE.

Área: 162m²

Valor: R\$1.100,00

Valor por metro quadrado: R\$6,79

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Área: 1,40



Imóvel 04: Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 1100, Centro, Aracati-CE.

Área: 211m²

Valor: R\$1.200,00

Valor por metro quadrado: R\$5,69

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Área: 1,50

Imóvel 05: Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 935, Centro, Aracati-CE.

Área: 185m²

Valor: R\$1.600,00

Valor por metro quadrado: R\$8,65

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Área: 1,00

Imóvel 06: Residência Unifamiliar, situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 919, Centro, Aracati-CE.

Área: 150m²

Valor: R\$1.200,00

Valor por metro quadrado: R\$8,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,90

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Área: 1,30



9.2 Tabela de Homogeneização

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	5,25	0,99	1,00	1,50	7,79
2	7,50	0,99	1,00	1,00	7,43
3	6,79	0,90	1,00	1,40	8,56
4	8,65	0,99	1,00	1,00	8,56
5	5,69	0,90	1,00	1,50	7,68
6	8,00	0,90	1,00	1,30	9,36

9.3 Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 8,23$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 0,73$$

9.4 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

9.5 Valor crítico para 06 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = 7,79 - 8,23 / 0,73 = 0,60 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 7,43 - 8,23 / 0,73 = 1,11 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 8,56 - 8,23 / 0,73 = 0,45 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 8,56 - 8,23 / 0,73 = 0,46 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 7,68 - 8,23 / 0,73 = 0,76 < 1,73$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 9,36 - 8,23 / 0,73 = 1,56 < 1,73$	(amostra pertinente)

9.6 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

9.7 Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 8,23 - 1,48 * 0,73/\sqrt{(6 - 1)} = 7,75$$

9.8 Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 8,23 + 1,48 * 0,73/\sqrt{(6 - 1)} = 8,71$$

9.9 Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$7,75 a R\$8,71

9.10 Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Por se tratar de um imóvel fora da curva, utilizaremos o valor de 10,50 do preço unitário. O mesmo pode ser adotado uma vez que está dentro do limite superior do campo de arbítrio onde é possível adotar 20% pra mais ou pra menos.

9.11 Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 8,71

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Valor final = R\$10,50 * 290,00 = R\$3.045,00

Valor do aluguel do imóvel avaliando: **R\$3.000,00**



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\$ 3.000,00.**

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

13 CONCLUSÃO

Diante o exposto no transcorrer do presente Laudo de Avaliação da unidade habitacional de número 935 na Rua Coronel Alexandrino, Centro, 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 10 (dez) 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.

Aracati, 10 de junho de 2022.


Fabson Moreira Rodrigues
Engenheiro Civil - 323994
Secretaria de Infraestrutura
e Desenvolvimento Urbano

Fabson Moreira Rodrigues

Eng.º Civil

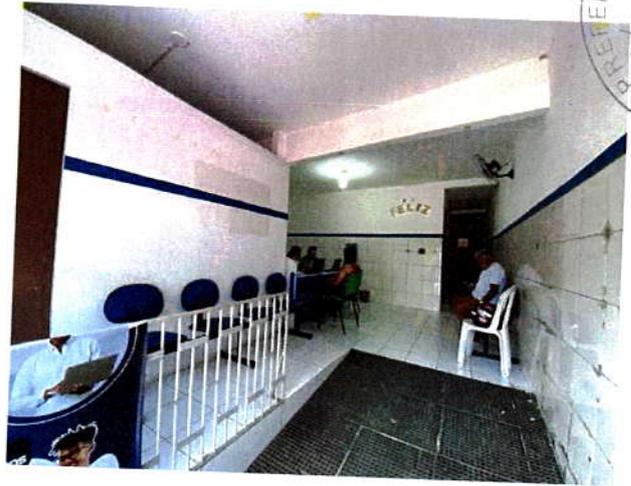
CREA/CE 061569450-0

(085) 9 9821 3829





Fotografia 01 – Vista Frontal do Imóvel.



Fotografia 02 – Sala de recepção.



Fotografia 03 – Hall de Entrada.



Fotografia 04 – Sala.



Fotografia 05 – Sala 02.



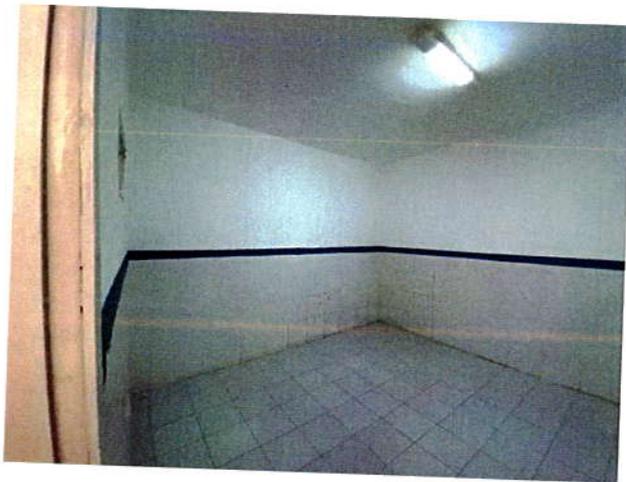
Fotografia 06 – Sala 03.



Fotografia 07 – Hall Banheiro.



Fotografia 08 – Hall Circulação.



Fotografia 09 – Sala Superior.



Fotografia 10 – Área Externa.



[Handwritten signature]

TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria da Cultura.

OBJETO: Imóvel situado na Rua Coronel Alexanzito, Nº 669, Centro – Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Junho de 2022.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 290,00 m²

2) **CÔMODOS:** O imóvel é composto por pavimento térreo e pavimento superior com área total de 290,00 m² (área construída). O pavimento térreo é concebido por 01 Recepção, 01 Corredor de circulação, 06 salas escritório, 03 Banheiros, 01 Cozinha e 01 Área de Serviço, 01 depósito. No pavimento superior é composto por 01 sala, 01 Banheiro e 01 Copa.

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

- 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: APRESENTAM IMPERFEIÇÕES.

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:



g) JANELAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

h) FECHADURAS E TRINCOS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE MANUTENÇÃO.

i) CHAVES RECEBIDAS: ENTRADAS PORTAS INTERNAS

DESCRIÇÃO: RECEBIDAS PARA A AVALIAÇÃO.

3) ÁREA EXTERNA:

a) URBANIZAÇÃO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: PAVIMENTAÇÃO EM PARALELEPIPEDO IRREGULARES.

b) GRADES E MUROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: BOA CONSERVAÇÃO.

4) PLANTA DO IMÓVEL:

- | | | |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • ARQUITERURA: | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS: | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |


Fabson Marcos Rodrigues
Engenheiro Civil - 323994
Secretaria de Infraestrutura
e Desenvolvimento Urbano

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

Aracati-CE.

