



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
Junho de 2022

SOLICITANTE: Secretaria de Educação.

OBJETO: Rua Joaquim Ponciano, Nº 766, Nossa Senhora de Fátima, 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 Rua Joaquim Ponciano, Nº 766, Nossa Senhora de Fátima, 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 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.

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 um imóvel, locação do imóvel situado na Rua Joaquim Ponciano, Nº 766, Nossa Senhora de Fátima, Aracati-CE. O imóvel é composto por pavimento térreo e primeiro pavimento, composto por 1 (uma) cozinha, 6 (seis) salas e 4 (quatro) banheiros.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel encontra-se em uma região em que edificações unifamiliares se predomina e com presença de comércios de pequeno porte.

Atenta-se que o imóvel supracitado é localizado adjacente 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.

8 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 terreno: 353,10m².

Área da construção: 349,00 m²

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

Dados

Tempo de construção: 6 meses

Tempo de
comercialização: 6 meses

Ⓢ



Área do terreno: 353,10 m ² .				
Área de construção: 349,00 m ²				
Área equivalente: 349,00 m ²	x 1,00	=	349,00 m ²	(Área construída)
132 m ²	x 0,75	=	99 m ²	(Terreno)
Área equivalente = 448 m²				Área equivalente

Valor do terreno: R\$ 500/m ²	PESQUISA DE MERCADO
Valor da construção: R\$ 1789,88/m ²	CUB PADRÃO NORMAL

Custo do terreno: 500/m ²	x 353,10 m ² .	=	R\$ 176.550,00	Custo do Terreno
Custo total direto da construção: 1789,88/m ²	x 448,00 m ²	=	R\$ 801.866,24	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:

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos: **R\$ 930.164,84**

Vida útil	80 anos
Idade da edificação	15 anos
Estado de conservação	ENTRE NOVA E REGULAR

Idade em % da vida referencial: 18,00 %

K = 0,9170

Foc = 0,9336

Custo total da construção depreciada:	R\$ 868.401,89
Custo total do empreendimento:	R\$ 1.044.951,89

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses
Valor: R\$ 176.550,00 x 0,06
Valor juros: R\$ 10.593,00



Juros sobre o capital
construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses
Valor: R\$ 868.401,89 x 0,04
Valor juros: R\$ 34.736,08

Somando-se temos:

Custo do terreno: R\$ 176.550,00
Custo da construção: R\$ 868.401,89
Juros terreno: R\$ 10.593,00
Juros construção: R\$ 34.736,08

R\$ 1.090.280,97

Valor da venda: R\$ 1.090.280,97

Valor 01 - Locação

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

R\$ 4.542,84
/mensal

Mínimo R\$ 3.634,27
Máximo R\$ 5.451,40

Assim o avaliador adota o valor de: **R\$ 4.500,00** (Quatro mil e quinhentos 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\$ 4.500,00 (quatro mil quinhentos reais)**.

MUNICIPAL DE
RUBRICA
CARI



Figura 7: BWC



Figura 10: ACESSO 2



Figura 8: CANTINA

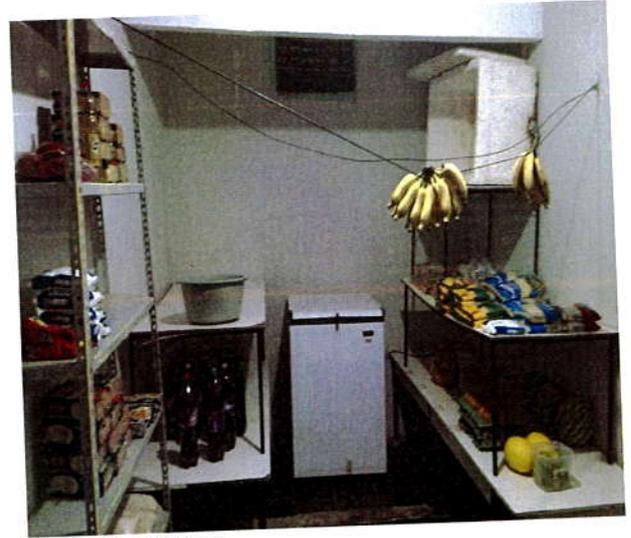


Figura 11: ESTOQUE



Figura 9: ACESSO



Figura 12: ESTOQUE2

(Handwritten signature)

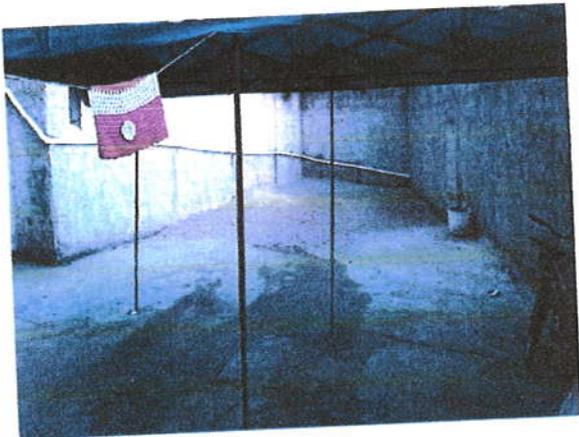


Figura 13: PARQUINHO



Figura 14: BWC FEMININO



Figura 15: BWC MASCULINO


Filipe de Oliveira do Amor Divino
Engenheiro Civil
CREA - 061564432-5



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretária de Educação

OBJETO: Imóvel situado na Rua Joaquim Ponciano, Nº 766, Nossa Senhora de Fátima, Aracati-CE

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Junho de 2022.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Área do terreno: 353,10 m².

Área da construção: 349,00 m²

2) **CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel, situado na Rua Joaquim Ponciano, Nº 766, Nossa Senhora de Fátima, Aracati-CE. O imóvel é composto por uma área construída de 349 m².

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

- 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.



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20221007108

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\$ 4.500,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

RUA JOAQUIM PONCIANO

Nº: 766

Complemento:

Bairro: NOSSA SENHORA DE FÁTIMA

Cidade: ARACATI

UF: CE

CEP: 62800000

Data de Início: 21/06/2022

Previsão de término: 21/06/2023

Coordenadas Geográficas: -4.559701, -37.772032

Finalidade: Cadastral

Código: Não Especificado

Proprietário: MARIA IVONETE DUARTE DA SILVA

CPF/CNPJ: 228.285.163-34

4. Atividade Técnica

16 - Execução

Quantidade

Unidade

11 - Coleta de dados > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

349,00

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 Joaquim Ponciano Nº 766, Bairro Nossa Senhora de Fátima, Município do 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

Filipe de Oliveira do Amor Divino

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

_____ de _____ de _____
Local data

Filipe de Oliveira do Amor Divino
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: 23/06/2022

Valor pago: R\$ 88,78

Nosso Número: 8215467171

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 63d12
Impresso em: 24/06/2022 às 13:34:21 por: , ip: 189.127.35.210

