



PREFEITURA DO  
**ARACATI**  
AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

**Fabson Moreira Rodrigues CREA/CE nº 061569450-0**

**Aracati-CE  
Novembro de 2022**

**SOLICITANTE:** Secretaria da Saúde.

**OBJETO:** Imóvel situado na Rua Santos Dumont, Nº 588, Marezinha, Aracati-CE.

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

**DATA BASE:** Dezembro de 2022.



## 1 INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial, situada na Rua Santos Dumont, Nº 588, Marezinha, Aracati-CE.

O solicitante visa acomodar as estruturas físicas e de uma unidade do CAPS.

O imóvel encontra-se disponível para locação.

## 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 **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.

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 residencial situado na Rua Santos Dumont, Nº 588, Marezinha, Aracati-CE. O imóvel proposto para locação é composto por um pavimento, apenas o térreo, possuindo uma área total construída de 555,00m<sup>2</sup> de área construída e 1.026m<sup>2</sup> de terreno.

## 7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel é localizado no **Centro Comercial do Aracati**, onde compreende área de intenso comércio de varejo e atacado.

É uma área onde tem comércio ativo, composta por Lojas de variados tipos de Comércio, Bancos, Postos de Combustível, Colégios, Farmácias, Restaurantes e Bares.

A infraestrutura da região dispõe de pavimentação asfáltica, água, internet, energia e telefonia.

Atenta-se que o imóvel supracitado é localizado próximo 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: 550m<sup>2</sup>.

Área da edificação: 630,00m<sup>2</sup>.

### 9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

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

Área do terreno:	550, m <sup>2</sup>		
Área de construção:	630, m <sup>2</sup>		
Área equivalente:	618, m <sup>2</sup>	x 1,00	= 618, m <sup>2</sup> (Pav. Térreo)
	12, m <sup>2</sup>	x 0,75	= 9, m <sup>2</sup>
			627, m <sup>2</sup> (Área eq total)

Valor do terreno:	R\$ 500,00 / m <sup>2</sup>	pesquisa de mercado
Valor da construção:	R\$ 1399,57 / m <sup>2</sup>	CUB padrão médio - R-8

Custo do terreno:	R\$ 500,00 / m <sup>2</sup> x 550, m <sup>2</sup>	= 0	R\$ 275.000,0
Custo total direto da construção:	R\$ 1399,57 / m <sup>2</sup> x 627, m <sup>2</sup>	= 9	R\$ 877.530,3
			R\$ 2% (Fundação simples)
			+ 17.550,61
			R\$ 1% (Serviços Especiais)
			8.775,30
			R\$ 903.856,3
			= 0

#### Taxas

Taxa de lucro da construtora:

0%

Obs: Adotar quando houver relatos de que a obra foi construída por uma construtora

Taxa de administração: 0%  
 Taxa financeira: 0%  
 Taxa (06 meses) é de 0,00%



**Cálculo do BDI**

BDI = taxa de lucro x taxa de administração x taxa financeira  
 BDI = 1,0 x 1,0 x 1,00  
**BDI = 1,0**

**Custo total da construção:** R\$ 903.856,31  
 Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

**Vida útil** 70 anos  
**Idade da edificação** 30 anos  
**Estado de conservação** Necessitando de reparo simples a importantes - f

**Idade em % da vida referencial:** 0,43  
**K =** 0,462  
**Foc =** 0,569

**Custo total da construção depreciada:** R\$ 514.294,24  
**Custo total do empreendimento:** R\$ 789.294,24

**Custos para o valor de venda**

Juros sobre o capital do terreno:

**Taxa:** 6% a.a  
**Tempo:** 12 meses  
 R\$  
**Valor:** 275.000,00 x 0,06  
 R\$  
**Valor juros:** 16.500,00

Juros sobre o capital construção:

**Taxa:** 8% a.a  
**Tempo:** 6 meses  
 R\$  
**Valor:** 514.294,24 x 0,04  
 R\$  
**Valor juros:** 20.571,77

Somando-se temos:

**Custo do terreno:** R\$ 275.000,00 R\$ 826.366,01  
**Custo da construção:** R\$ 514.294,24



Juros terreno:	R\$ 16.500,00
Juros construção:	R\$ 20.571,77
Valor da venda =	<u>R\$ 826.366,01</u>
	0,90

**Valor da venda** R\$ 918.184,46

**Campo de Arbítrio**

A Norma Brasileira NBR 8951 (ABNT, 1985), item 3.5, define como "Campo de Arbítrio" o intervalo fechado em que "o avaliador pode adotar, justificando," o valor "que seja representativo da gleba avalianda". Já a Norma NBR 5676 (ABNT, 1990), item 7.6.10.c, permite que o arbítrio do engenheiro de avaliações se exercite "no intervalo de confiança máximo de 80%".

	R\$
<b>Mínimo</b>	734.547,56
	R\$
<b>Adotado</b>	780.456,79
	R\$
<b>Máximo</b>	1.101.821,35



*Faixa de max. e min. = 20%*

**Valor 01 - Locação**

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

R\$ 780.456,79

	R\$ 5021,45 /
	mensal
<b>Mínimo</b>	R\$ 4.017,16
<b>Máximo</b>	R\$ 6.025,74

*Faixa de max. e min. = 20%*

**Valor 02 - Locação**

Comparativo com aplicação usual de 0,5% do valor do imóvel.

	R\$ 3902,28 /
	mensal
<b>0,5% do VT</b>	
<b>Mínimo</b>	R\$ 3.121,83
<b>Máximo</b>	R\$ 4.682,74

*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, observando a dilatação de preço tendo como base o limite máximo e o mínimo, sugerimos utilizá-lo como valor para fins locatícios, no valor final arredondado de:



**R\$ 3.000,00 (quatro mil 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 unidade comercial situado na Rua Santos Dumont, Nº 588, Marezinha, 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, 15 de dezembro de 2022.

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



## 15 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01 Fachada Imóvel



02 Área interna



03 Recepção



04 Cozinha



05 Quarto



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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº CE20221123123

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

Valor: R\$ 3.000,00

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

Celebrado em:

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

RUA SANTOS DUMONT

Complemento: CASA

Cidade: ARACATI

Data de Início: 22/12/2022

Finalidade: Saúde

Proprietário: ELISABETH JEANE MARCELO DO VALE

Nº: 588

Bairro: MAREZINHA

UF: CE

CEP: 62800000

Previsão de término: 22/12/2023

Coordenadas Geográficas: -4.564050, -37.773294

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 297.607.983-87

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

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

Quantidade

630,00

Unidade

m2

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

5. Observações

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PELO MÉTODO EVOLUTIVO, de um imóvel situado na Rua Santos Dumont, 588, Marezinha, Aracati-CE. Solicitante: Secretaria de Saúde.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

FABSON MOREIRA RODRIGUES - CPF: 002.145.713-19

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\$ 88,78

Registrada em: 22/12/2022

Valor pago: R\$ 88,78

Nosso Número: 8215785119

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Bx99z  
Impresso em: 27/12/2022 às 12:31:01 por: , ip: 189.127.35.210

