



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 de 2023

SOLICITANTE: Secretaria da Saúde do Aracati.

OBJETO: Imóvel sito na Trav. Coronel Valente, Nº 662, Farias Brito – Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Janeiro de 2023.



1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na Trav. Coronel Valente, Nº 662, bairro Centro – Aracati – CE, visando acomodar a Unidade Básica de Saúde – Farias Brito 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 Filipe de Oliveira do Amor Divino, Engenheiro Civil, CREA/CE N.º 061564432-5, e Assinatura de Responsabilidade Técnica (ART) N.º **CE20231149039**, 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:

3.1. 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.

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



3.3. 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.

3.4. 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.

3.5 - 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.

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

6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar situado na Trav. Coronel Valente, Nº 662, Farias Brito, Aracati-Ce. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 174,60 m². O pavimento térreo é concebido por 01 sala de visita, 01 Corredor de circulação, 04 quartos, 01 suíte, 01 Cozinha, 01 Banheiro, 01 Área de Serviço.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel é localizado paralelo 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.

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.

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

7 ÁREA DO IMÓVEL:

Conforme informações obtidas na documentação apresentada, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

Área do Imóvel: 174,60 m².



8 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

Dados			
Tempo de construção:	6 meses		
Tempo de comercialização:	6 meses		
Área do terreno:	174,6 m ² .		
Área de construção:	139 m ²		
Área equivalente:	139 m ²	x 1,00	= 139,00 m ² (Construída)
	35,6 m ²	x 0,75	= 26,70 m ² (Terreno)
			= 165,70 m ² Área equivalente
Valor do terreno:	R\$ 100/ m ²	PESQUISA DE MERCADO	
Valor da construção:	R\$ 1.984,94 / m ²	CUB PADRÃO NORMAL	
Custo do terreno:	R\$ 100/ m ² x 174,60 m ²	=	R\$17.460,00
Custo total direto da construção:	R\$1.984,94/ m ² x 165,70 m ²	=	R\$ 328.904,56
			Custo direto
			1% (Fundações simples)
			R\$ 3.289,05
			3% (Serviços especiais)
			R\$ 9.867,14
			= RS 342.060,74
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: R\$ 396.790,46
Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	60 anos
Idade da edificação	25 anos
Estado de conservação	REGULAR

Idade em % da vida referencial: 41,00 %

K = 0,7360

Foc = 0,7888

Custo total da construção depreciada: R\$ 312.670,88

Custo total do empreendimento: R\$ 330.130,88

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses
Valor: R\$ 17.460,00 x 0,06
Valor juros: R\$ 1.047,60

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses
Valor: R\$ 312.670,88 x 0,04
Valor juros: R\$ 12.506,84

Somando-se temos:

Custo do terreno:	R\$ 17.460,00
Custo da construção:	R\$ 312.670,88
Juros terreno:	R\$ 1.047,60
Juros construção:	R\$ 12.506,84

R\$ 343.685,32

Valor da venda R\$ 343.685,32

Valor 01 – Locação

Utilizando a taxa de remuneração usual de 7%
a.a, temos o valor de locação de:

R\$
343.685,32

**R\$ 2004,83 /
mensal**

Mínimo **R\$ 1.603,86**

Máximo **R\$ 2.405,80**



9 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\$ 2.000,00** (dois mil reais).

10 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.

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

11 LEGISLAÇÃO

11.1 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.

12 CONCLUSÃO

Diante o exposto no transcorrer do presente Laudo de Avaliação da unidade habitacional número 662 na Trav. Coronel Valente, Farias Brito, 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.

13 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, mais anexos, bem como, *Check List* de Vistoria e Documentação do Imóvel.

Aracati, 30 de Janeiro de 2023.



Filipe de Oliveira do Amor Divino

Eng.º Civil

CREA/CE 061564432-5

(085) 9 9854-2521

Registro Fotográfico



Fotografia 01 – Vista Frontal do Imóvel.



Fotografia 05 –Quarto 02.



Fotografia 02 – Sala de estar.



Fotografia 07 – Cozinha.



Fotografia 03 – Suite.



Fotografia 08 – Corredor.



Fotografia 04 – Quarto 01.



Fotografia 09 – Lavatório

Ⓢ



Fotografia 10: Quarto 03



Fotografia 14: Área de serviço



Fotografia 11: Quarto 04



Fotografia 15: Área de Serviço



Fotografia 12: BWC suíte



Fotografia 13: BWC





TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria de Saúde do Aracati.

OBJETO: Imóvel situado na Trav. Coronel Valente, Nº 662, Farias Brito – Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: 30 de janeiro de 2023.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 174,00 m²

2) **CÔMODOS:** O imóvel é composto por pavimento térreo. O pavimento térreo é concebido por 01 sala de visita, 01 Corredor de circulação, 04 quartos, 01 suite, 01 Cozinha, 01 Banheiro, 01 Área de Serviço.

ESTADO DO IMÓVEL

1) EXTERIOR:

a) PAREDES: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

b) ESQUADRIAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM 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: ESTÃO EM 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:

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



- AZULEJOS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- ALVENARI RUIM REGULAR BOM ÓTIMO
- OUTRAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE 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: PISO APRESENTA BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

c) TETOS:

- PINTURA: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM LAJE EXPOSTA.

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: ALGUNS CONDUTORES ELÉTRICOS SE ENCONTRAM EXPOSTOS.

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: ALGUMAS PEÇAS ESTÃO BEM ANTIGAS. NÃO FOI POSSÍVEL CONFERIR A CAIXA D'ÁGUA.

f) INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:

- PONTOS TELEFÔNICOS: SIM NÃO

Amor Divino
Civil
081964432-5



DESCRIÇÃO: _____

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: BOAS CONDIÇÕES DE USO.

3) ÁREA EXTERNA:

a) URBANIZAÇÃO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: GRAMA NA ÁREA EXTERNA EM BOAS CONDIÇÕES.

b) GRADES E MUROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: MURO BOAS CONDIÇÕES.

4) PLANTA DO IMÓVEL:

- | | | |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> SIM | <input type="checkbox"/> NÃO |
| • ARQUITETURA: | <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 |

Filipe de Oliveira do Amor Divino

Filipe de Oliveira do Amor Divino
Eng.º Civil
CREA/CE
(085) 9 9821 3829

Aracati-CE.





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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20231149039

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará



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\$ 2.000,00**

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

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

TRAVESSA CORONEL VALENTE

Complemento:

Cidade: **ARACATI**

Data de Início: **30/01/2023**

Finalidade: **Infraestrutura**

Proprietário: **Município de Aracati**

Bairro: **FARIAS BRITO**

UF: **CE**

Previsão de término: **30/01/2024**

Código: **Não Especificado**

Nº: **662**

CEP: **62800000**

Coordenadas Geográficas: **-4.562911, -37.773461**

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

4. Atividade Técnica

16 - Execução

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

Quantidade

174,60

Unidade

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 Trav. Coronel Valente, Nº 662, Farias Brito-Aracati-CE, SOLICITANTE: SECRETARIA DA SAÚDE

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

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

Local

de

data

de

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\$ 96,62**

Registrada em: **31/01/2023**

Valor pago: **R\$ 96,62**

Nosso Número: **8215918638**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: Z6DZ2
 Impresso em: 31/01/2023 às 16:56:36 por: , ip: 200.25.37.76

