



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 Beni Carvalho, Nº 1928, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Outubro de 2022.



1 INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel comercial, situada na Rua Beni Carvalho, Nº 1928, Nossa Senhora de Lourdes, 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

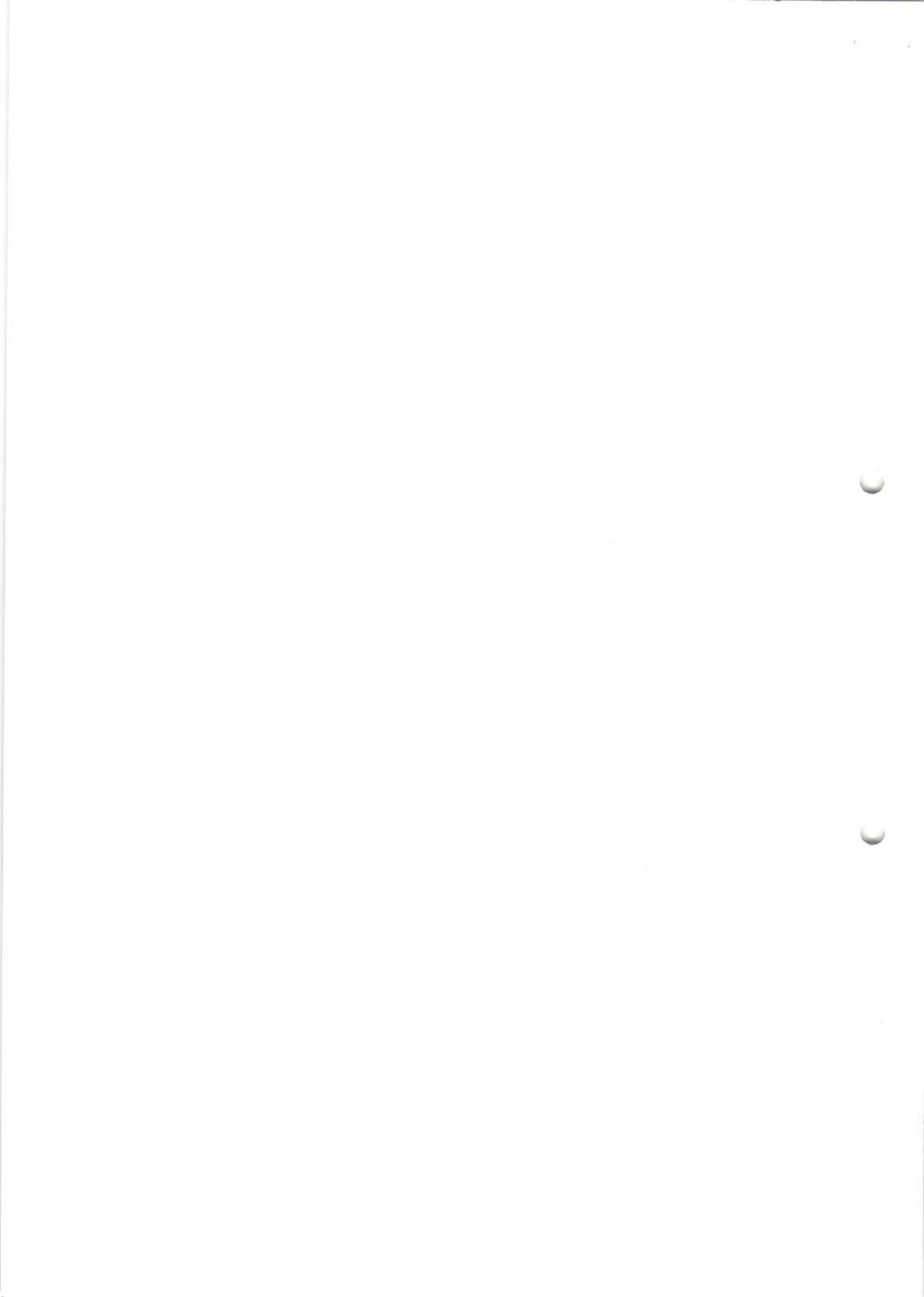


Para a atividade de elaboração deste Laudo Técnico de Vistoria, foram observados alguns materiais de apoio como preceitua a boa técnica, tais como:

- 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 Beni Carvalho, Nº 1928, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE. O imóvel proposto para locação é composto por um pavimento, apenas o térreo, possuindo uma área total construída de 555,00m² de área construída e 1.026m² de terreno.

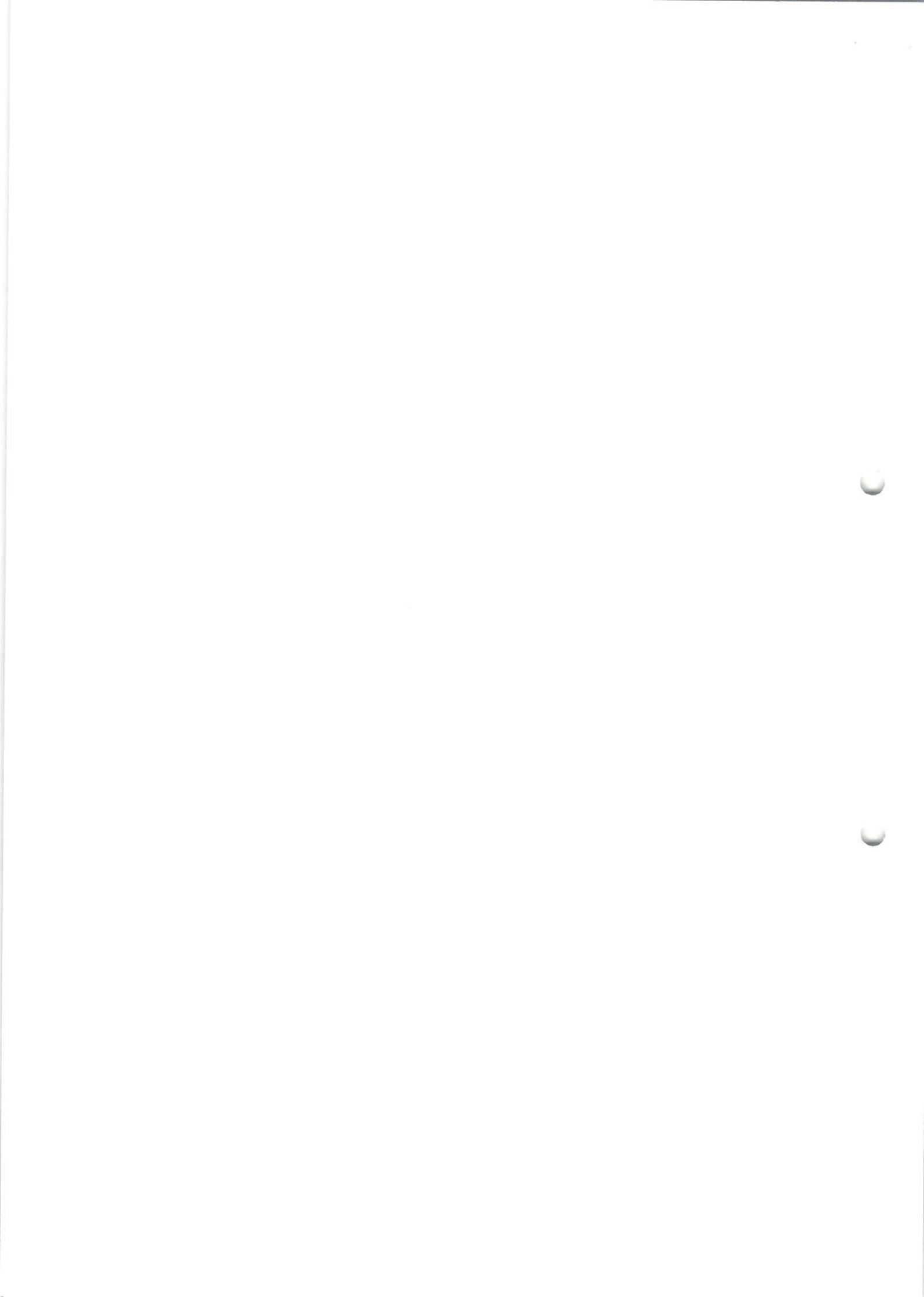
7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

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:

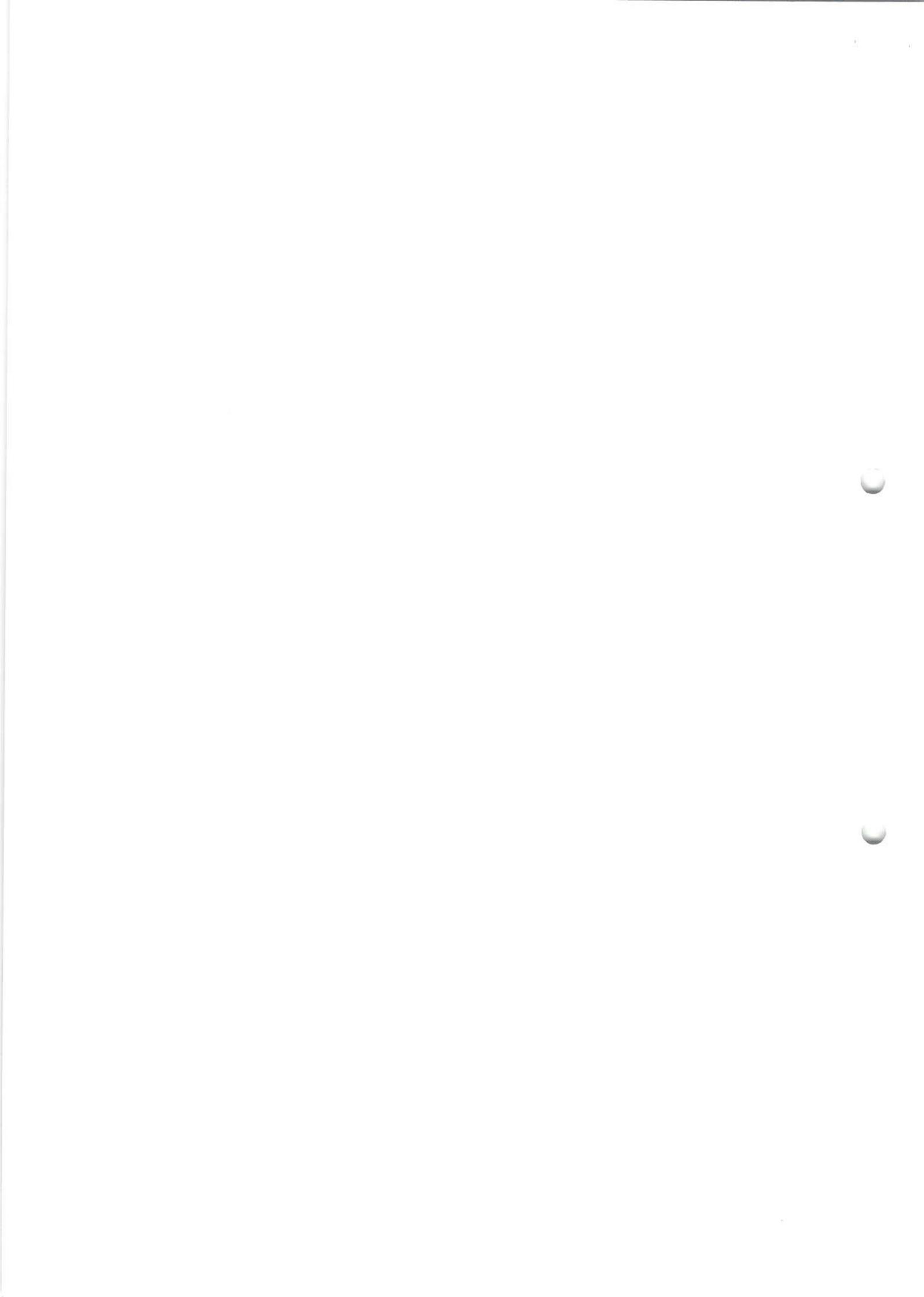
Conforme informações obtidas na documentação apresentada e medidas aferidas *in loco*, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

Área do terreno: 1.026,00m².

Área da edificação: 555,00m².

9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

<u>Dados</u>			
Tempo de construção:	6 meses		
Tempo de comercialização:	6 meses		
Área do terreno:	1026, m ²		
Área de construção:	555, m ²		
Área equivalente:	543, m ²	x 1,00	= 543, m ² (Pav. Térreo)
	12, m ²	x 0,75	= 9, m ²
			552, m ² (Área eq total)
Valor do terreno:	R\$ 500,00 / m ²	<i>pesquisa de mercado</i>	
Valor da construção:	R\$ 1399,57 / m ²	<i>CUB padrão médio - R-8</i>	
Custo do terreno:	R\$ 500,00 / m ²	x 1026, m ²	= R\$ 513.000,00
Custo total direto da construção:	R\$ 1399,57 / m ²	x 552, m ²	= R\$ 772.562,64
			+ R\$ 15.451,25 2% (Fundação simples)
			+ R\$ 7.725,63 1% (Serviços Especiais)
			R\$ 795.739,52
<u>Taxas</u>			
Taxa de lucro da construtora:	0%	<i>Obs: Adotar quando houver relatos de que a obra foi construída por uma construtora</i>	



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

R\$
Custo total da construção: 795.739,52

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\$ 452.775,78
Custo total do empreendimento:	R\$ 965.775,78

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
Tempo: 12 meses
R\$
Valor: 513.000,00 x 0,06
R\$
Valor juros: 30.780,00

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a
Tempo: 6 meses
R\$
Valor: 452.775,78 x 0,04
R\$
Valor juros: 18.111,03

Somando-se temos:

Custo do terreno:	R\$ 513.000,00	
Custo da construção:	R\$ 452.775,78	R\$ 1.014.666,81
Juros terreno:	R\$ 30.780,00	
Juros construção:	R\$ 18.111,03	





Valor da venda =	R\$ <u>1.014.666,81</u> 0,90
Valor da venda R\$ 1.127.407,57	

Campo de Arbitrio

A Norma Brasileira NBR 8951 (ABNT, 1985), item 3.5, define como "Campo de Arbitrio" 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 arbitrio do engenheiro de avaliações se exercite "no intervalo de confiança máximo de 80%".

Mínimo	R\$ 901.926,05
Adotado	R\$ 958.296,43 ←
Máximo	R\$ 1.352.889,08

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\$
958.296,43

R\$ 6165,67 /
mensal

Mínimo	R\$ 4.932,54
Máximo	R\$ 7.398,80

Faixa de max. e min. = 20%

Valor 02 - Locação

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

0,5% do VT R\$ 4791,48 /
mensal

Mínimo	R\$ 3.833,19
Máximo	R\$ 5.749,78

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 arbitrio, 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\$ 4.000,00 (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.

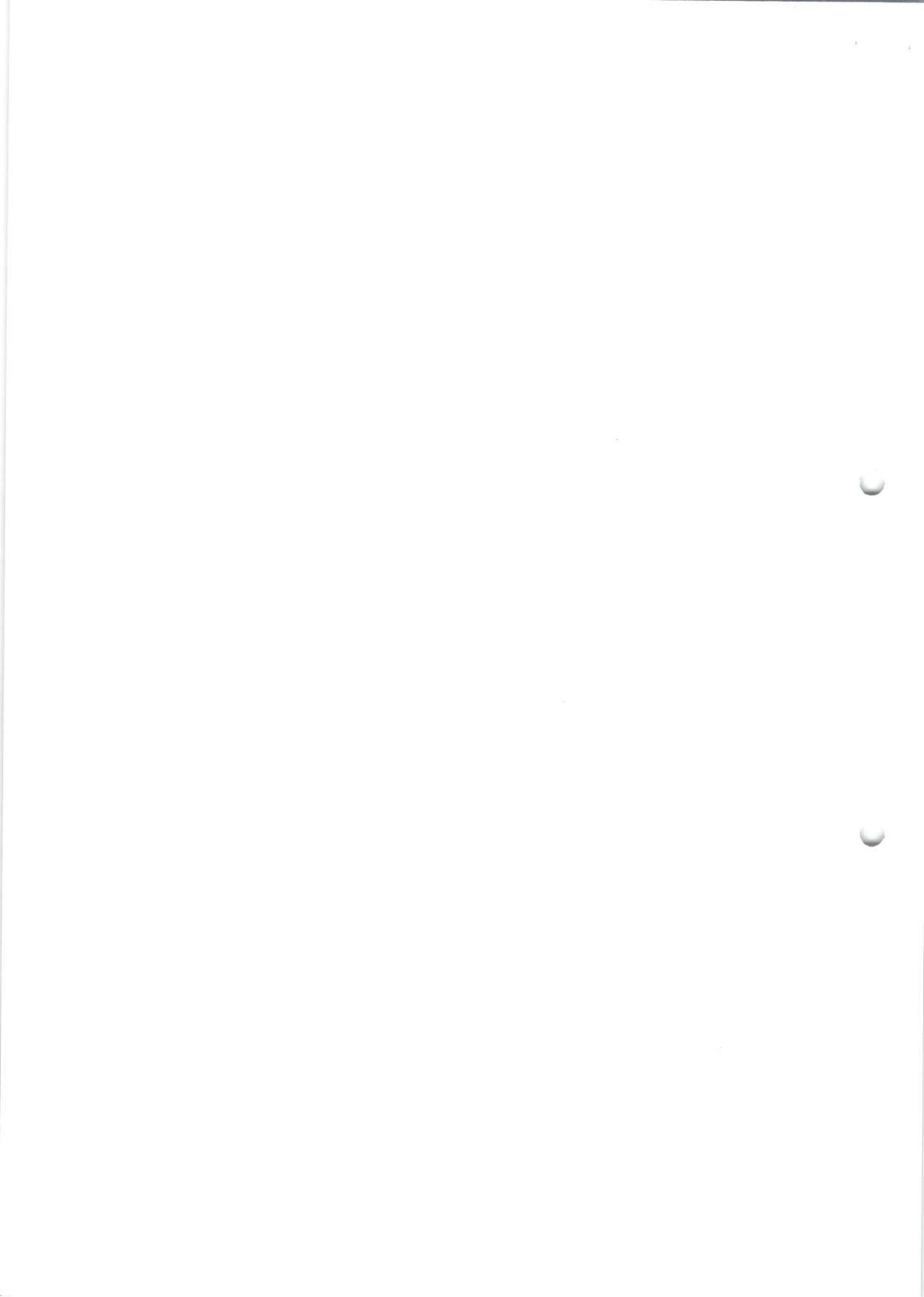
12 LEGISLAÇÃO

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 Beni Carvalho, Nº 1928, Nossa Senhora de Lourdes, 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.



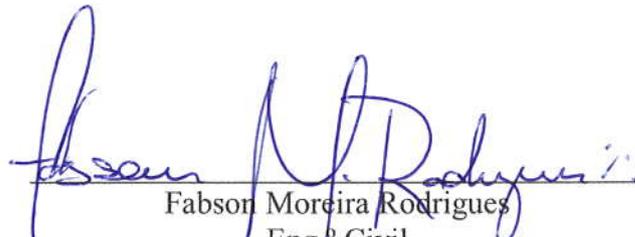
Este laudo tem como principal objetivo, avaliar o imóvel em seu valor real de locação, com base nos levantamentos obtidos por pesquisa mercadológica na região.

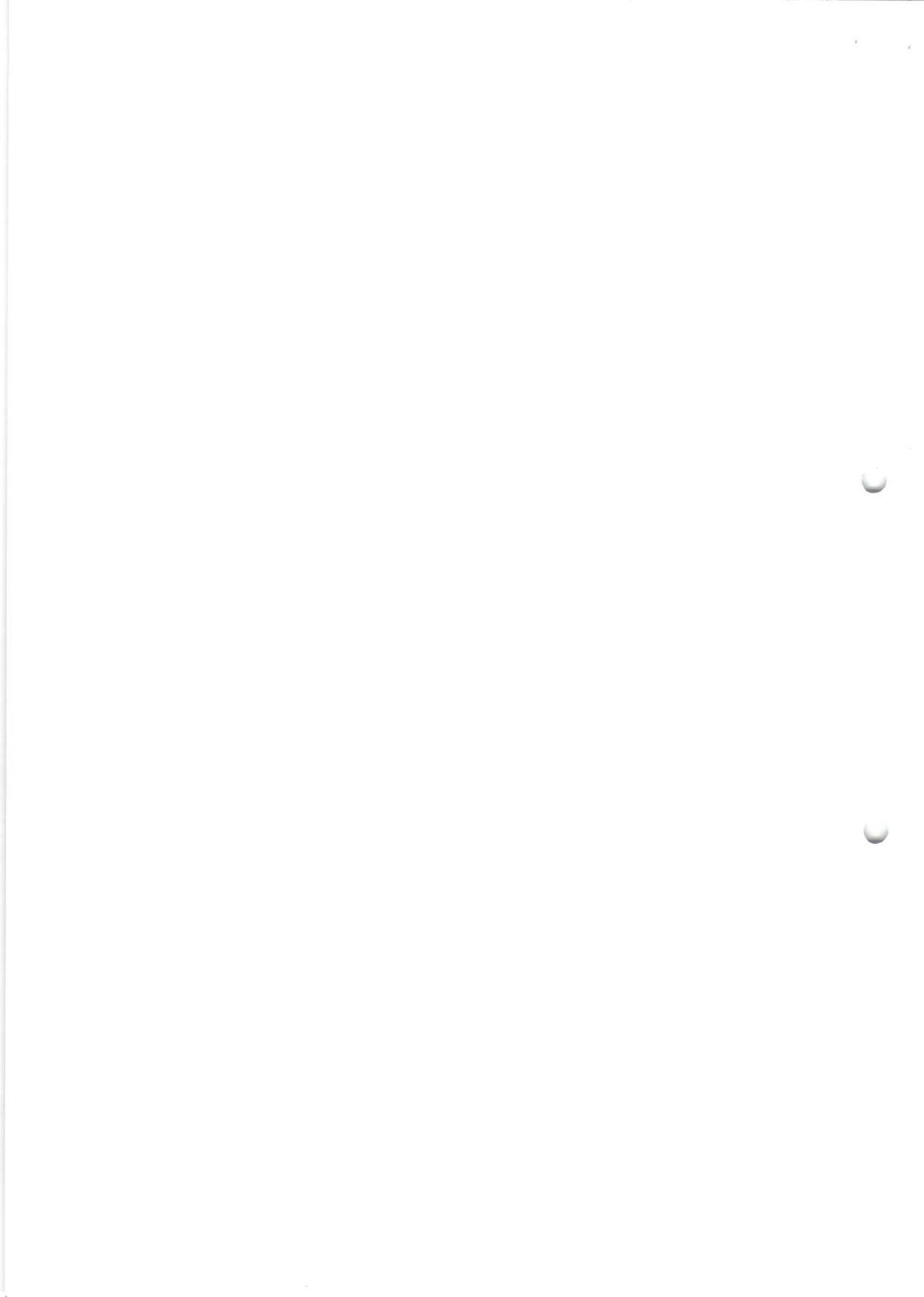
14 ENCERRAMENTO

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, 20 de novembro de 2022.


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



15 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



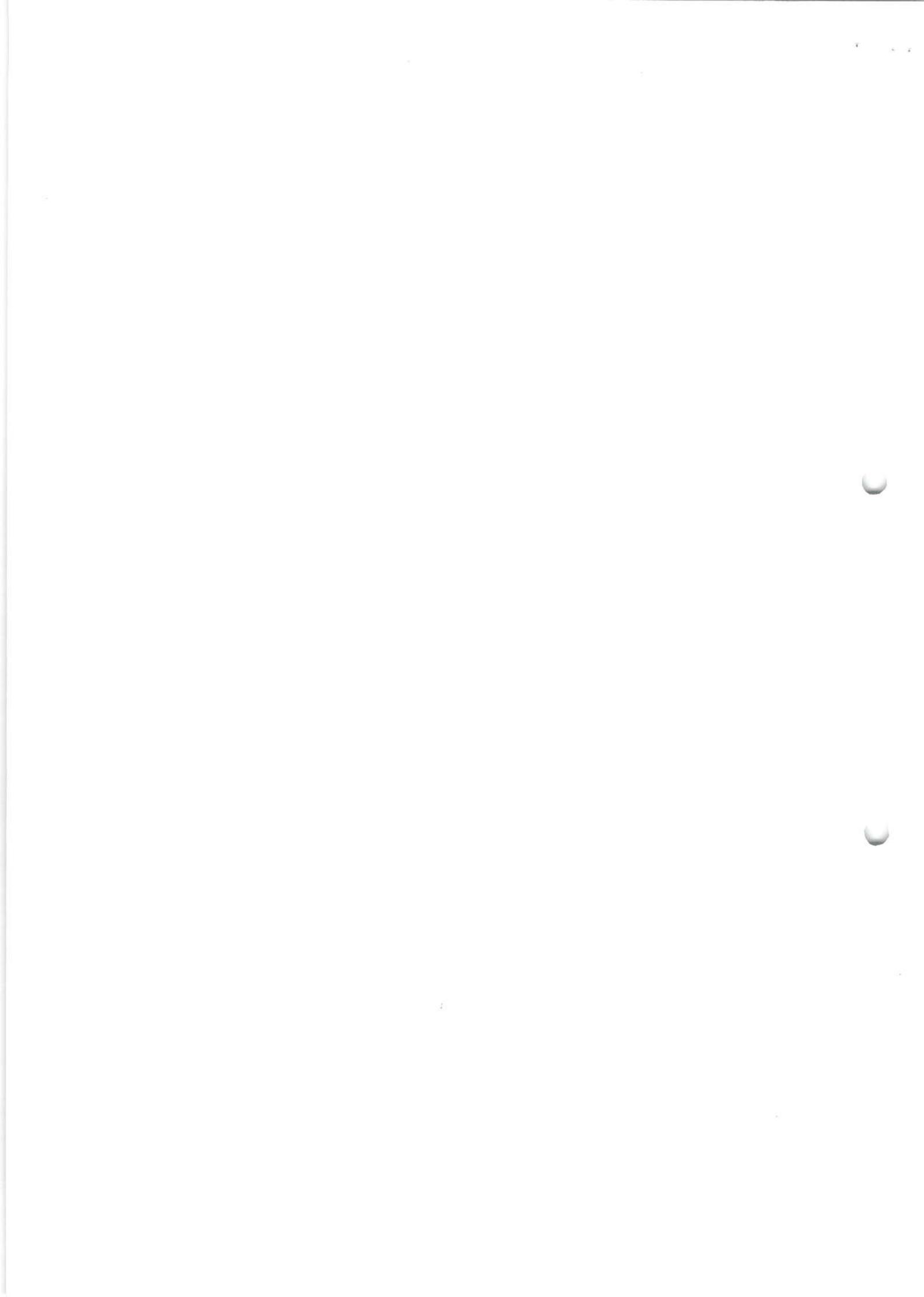
01 Circulação Imóvel



02 Recepção



03 Banheiro





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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20221123190

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\$ 4.000,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

RUA BENI CARVALHO

Complemento: CASA

Cidade: DIVINÓPOLIS

Data de Início: 22/12/2022

Finalidade: Saúde

Proprietário: Mateus Sombra Melo

Nº: 1928

Bairro: NOSSA SENHORA DE LOURDES

UF: MG

CEP: 62800000

Previsão de término: 22/12/2023

Coordenadas Geográficas: -4.580244, -37.774800

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 169.176.527-92

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

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

Quantidade

Unidade

555,00

m2

5. Observações

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

AValiação DE IMÓVEL PELO MÉTODO EVOLUTIVO. De um imóvel situado na Rua Beni Carvalho, 1928, Nossa Senhora de Lourdes, Aracati-CE.
Solicitante: Secretaria de Saúde.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Fabson M. Rodrigues
FABSON MOREIRA RODRIGUES - CPF: 002.145.713-19

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.

* 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: 8215785186

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 5AWd3
Impresso em: 27/12/2022 às 12:31:34 por: , ip: 189.127.35.210



