



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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Fabson Moreira Rodrigues CREA/CE nº 061569450-0

Aracati-CE  
Maio de 2019

**SOLICITANTE:** Gabinete.

**OBJETO:** Imóvel Situado na Rua José de Alencar, Nº 868, Centro, Aracati-CE.

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

**DATA BASE:** Maio de 2019.



## 1 INTRODUÇÃO:

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, situada na Rua José de Alencar, Nº 868, Centro, Aracati-CE.

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) Nº CE20190486755, 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 comercial situado na Rua José de Alencar, Nº 868, Centro, Aracati-CE. O imóvel é composto por pavimento térreo e superior, sendo apenas o pavimento térreo incluso neste laudo de avaliação, possuindo uma área de 140,00 m<sup>2</sup>. O pavimento é concebido por 01 (um) sala grande, 02 (dois) salas pequenas e 02 (dois) banheiros.

## 7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel encontra-se em uma região em que edificações unifamiliares se predominam e com tímida presença de comércios, sendo os existentes caracterizados 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: 140,00m<sup>2</sup>.

Área da edificação: 140,00m<sup>2</sup>.

### 9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

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

<b>Área do terreno:</b>	140, m <sup>2</sup>			
<b>Área de construção:</b>	140, m <sup>2</sup>			
<b>Área equivalente:</b>	140, m <sup>2</sup>	x 1,00 =	140, m <sup>2</sup>	(Pav. Térreo)
	, m <sup>2</sup>	x 0,75 =	, m <sup>2</sup>	
			140, m <sup>2</sup>	(Área eq total)

<b>Valor do terreno:</b>	R\$ 250,00 / m <sup>2</sup>	PESQUISA DE MERCADO (MAIO DE 2019)
	R\$ 1479,44 / m <sup>2</sup>	
<b>Valor da construção:</b>		(CUB PADRÃO NORMAL - R1)

<b>Custo do terreno:</b>	R\$ 250,00 / m <sup>2</sup> x 140, m <sup>2</sup>	=	R\$ 35.000,0
<b>Custo total direto da construção:</b>	R\$ 1479,44 / m <sup>2</sup> x 140, m <sup>2</sup>	=	R\$ 207.121,60
			R\$ 3.106,82 (1,5% Fundação)
			<b>R\$ 245.228,42</b>



<b>Taxas</b>	
Taxa de lucro da construtora:	5%
Taxa de administração:	5%
Taxa financeira:	10%
Taxa (06 meses) é de	5,00%

<b>Cálculo do BDI</b>			
BDI = taxa de lucro x taxa de administração x taxa financeira	BDI =	1,05 x 1,05 x	1,05
<b>BDI = 1,16</b>			

R\$  
284.464,9  
**Custo total da construção: 8**  
Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	70 anos
Idade da edificação	20 anos
Entre	Regular e necessita
Estado de conservação	ndo de reparos simples

**Idade em % da vida referencial: 21%**  
**K = 0,718**  
**Foc = 0,774**

<b>Custo total da construção depreciada:</b>	R\$ 220.175,89
<b>Custo total do empreendimento:</b>	R\$ 255.175,89

<b>Custos para o valor de venda</b>	
Juros sobre o capital do terreno:	
<b>Taxa:</b>	6% a.a
<b>Tempo:</b>	12 meses
	R\$
<b>Valor:</b>	35.000,00 x 0,06
	R\$
<b>Valor juros:</b>	2.100,00

Juros sobre o capital construção:	
<b>Taxa:</b>	8% a.a
<b>Tempo:</b>	6 meses
	R\$
	220.175,8
<b>Valor:</b>	9 x 0,04
<b>Valor juros:</b>	R\$

8.807,04



Somando-se temos:

Custo do terreno:	R\$	
	35.000,00	
	R\$	
	220.175,8	
Custo da construção:	9	R\$ 266.082,93
	R\$	
Juros terreno:	2.100,00	
	R\$	
Juros construção:	8.807,04	
	R\$	
	<u>266.082,9</u>	
Valor da venda =	<u>3</u>	
	1,00	

**Valor da venda R\$ 266.082,93**

### Valor 01 - Locação

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

R\$  
266.082,9  
3

R\$ 1711,97 /  
mensal  
Mínimo R\$ 1.369,58  
Máximo R\$ 2.054,36

Faixa de max. e min. = 20%

### Valor 02 - Locação

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

R\$ 1330,41 /  
mensal  
0,5% do VT  
Mínimo R\$ 1.064,33  
Máximo R\$ 1.596,50

Faixa de max. e min. = 20%

Assim, com base na média dos valores 01 e 02, o avaliador adota o valor de:  
R\$ 1.512,19 (mil quinhentos e doze reais e dezenove centavos)

## 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\$ 1.500,00 (mil e quinhentos 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 habitacional situada na Rua José de Alencar, Nº 868, 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 13 (treze) 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, 23 de maio de 2019.

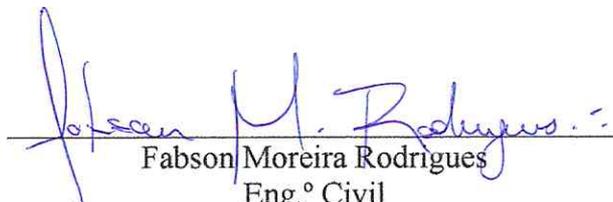
  
Fabson Moreira Rodrigues  
Eng.º Civil  
CREA/CE 061569450-0  
(085) 9 9821 3829



Figura 1 - Fachada do imóvel



Figura 2 - Sala grande

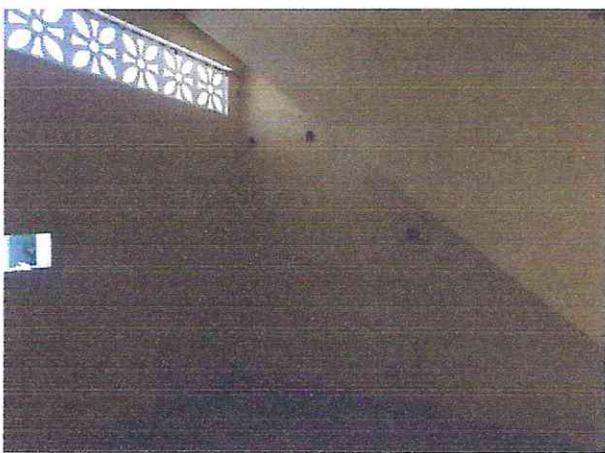


Figura 3 - Sala Pequena



Figura 4 - Banheiro

*Handwritten signature in blue ink.*



## TERMO DE VISTORIA



**SOLICITANTE:** Gabinete.

**OBJETO:** Imóvel situado na Rua José de Alencar, nº 868, Centro – Aracati – CE.

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

**DATA BASE:** Maio de 2019.

**DATA DA VISITA:** 22/05/2019

### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 140,00m<sup>2</sup>

2) **CÔMODOS:** O imóvel é composto por pavimento térreo e superior, sendo apenas o pavimento térreo incluso neste laudo de avaliação, possuindo uma área de 140,00 m<sup>2</sup>. O pavimento é concebido por 01 (um) sala grande, 02 (dois) salas pequenas e 02 (dois) banheiros.

### ESTADO DO IMÓVEL

1) **EXTERIOR:**

a) **PAREDES:**  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO.

b) **ESQUADRIAS:**  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FUNCIONALIDADE E PINTURA.

c) **PORTAS:**  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FUNCIONALIDADE E PINTURA.

d) **FECHADURAS:**  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO – FUNCIONALIDADE PARCIAL EM ALGUMAS FECHADURAS.

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 ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO – PINTURA COM DESGATE SUPERFICIAL.

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: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM            | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • ALVENARI  | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • OUTRAS:   | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM            | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |



DESCRIÇÃO: ALVENARIAS APRESENTAM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO SEM DESTACAMENTOS E COM DESGASTE SUPERFICIAL.

**b) PISOS:**

- |              |                               |   |                              |                                |
|--------------|-------------------------------|---|------------------------------|--------------------------------|
| • PAVIFLEX:  | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR            | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • PLURIGOMA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR            | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TACO:      | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR            | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • CARPETE:   | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR            | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • OUTROS:    | <input type="checkbox"/> RUIM | <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: PISO APRESENTA ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO SEM DESTACAMENTOS E COM DESGASTE SUPERFICIAL.

**c) TETOS:**

- |            |                               |                                  |   |                                |
|------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|
| • PINTURA: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input checked="" type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
|------------|-------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------|

DESCRIÇÃO: ESTÃO EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO – RECÉM PINTADA, PORÉM SEM ACABAMENTO.

**d) INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:**

- |                        |                               |                                  |                              |                                |
|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| • ENTRADA:             | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • SUBESTAÇÃO:          | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • DISTRIBUIDOR GERAL:  | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • DISTR. BAIXA TENSÃO: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TOMADAS:             | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • INTERRUPTORES:       | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • ESPELHOS:            | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • ILUMINAÇÃO:          | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: PONTOS ELÉTRICOS EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO – LIGAÇÃO MONOFÁSICA.

**e) INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIO:**

- |                     |                               |   |                              |                                |
|---------------------|-------------------------------|---|------------------------------|--------------------------------|
| • PEÇAS SANITÁRIAS: | <input type="checkbox"/> RUIM | <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TORNEIRAS:        | <input type="checkbox"/> RUIM | <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • PIAS:             | <input type="checkbox"/> RUIM | <input checked="" type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • RALOS E SIFÕES:   | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR            | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • BASCULANTES:      | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR            | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • CISTERNA:         | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR            | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • CAIXA-D'ÁGUA:     | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR            | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |



- VAZAMENTOS INFILTRAÇÕES:  SIM  NÃO

DESCRIÇÃO: AS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS ESTÃO EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO, FUNCIONALIDADES NAS PEÇAS HIDRÁULICAS.

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: AUSENCIA DE ALGUMAS FECHADURAS E TRINCOS.

- i) CHAVES RECEBIDAS:  ENTRADAS  PORTAS INTERNAS

DESCRIÇÃO: PENDENTE ALGUMAS CHAVES.

3) ÁREA EXTERNA:

- a) URBANIZAÇÃO:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ÁREA EXTERNA EM BOAS CONDIÇÕES.

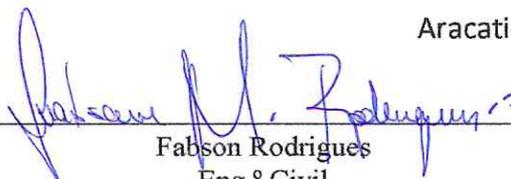
- b) GRADES E MUROS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: MURO EXTERNO EM AZULEJOS COM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO.

4) PLANTA DO IMÓVEL:

- ARQUITETURA:  SIM  NÃO
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:  SIM  NÃO
- INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS:  SIM  NÃO
- INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:  SIM  NÃO

Aracati-CE, 23 de maio de 2019.

  
Fabson Rodrigues  
Eng.º Civil

CREA/CE 061569450-0  
(085) 9 9821 3829