



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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Fabson Moreira Rodrigues CREA/CE nº 061569450-0

Aracati-CE  
Junho de 2019

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano

**SOLICITANTE:** Secretaria da Saúde Municipal

**OBJETO:** Imóvel situado no Condomínio Porto Canoa, 102, zona praiana – Aracati – CE.

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

**DATA BASE:** Junho de 2019.



## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de um apartamento residencial situado no Condomínio Porto Canoa, 102, zona praiana – Aracati – CE.

O solicitante acomoda os residentes em saúde da Unifor.

## 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 Evolutivo.

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) N.º CE20190497659, 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 n.º 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.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano

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.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



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 apartamento residencial, composto apenas por pavimento térreo, possuindo uma área de 60,00m<sup>2</sup>. O pavimento é concebido por 01 (um) varanda coberta, 01 (um) sala de estar, 01 (um) cozinha, 02 (dois) dormitório e 02 (dois) banheiros.

## 7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel encontra-se na zona praiana de Aracati, onde edificações unifamiliares se predominam e com tímida presença de comércios, sendo os existentes caracterizados de restaurantes, pousadas e hotéis.

Atenta-se que o imóvel supracitado é localizado em uma região que possui água encanada, ausente de hospitais e farmácias e o acesso que liga a praia de Canoa Quebrada a cidade é por meio de uma estrada tipo BR.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano

### 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: 60,00 m<sup>2</sup>

Área útil da edificação: 60,00 m<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>	60, m <sup>2</sup>
<b>Área de construção:</b>	60, m <sup>2</sup>
<b>Área equivalente:</b>	60, m <sup>2</sup>
x 1,00 =	60, m <sup>2</sup> (Pav. Térreo)
x 0,75 =	, m <sup>2</sup> (Área eq total)
	60, m <sup>2</sup>
<b>Valor do terreno:</b>	R\$ 400,00 / m <sup>2</sup> PESQUISA DE MERCADO
<b>Valor da construção:</b>	R\$ 1486,19 / m <sup>2</sup> (CUB PADRÃO NORMAL - R1)
<b>Custo do terreno:</b>	R\$ 400,00 / m <sup>2</sup> x 60, m <sup>2</sup> = <b>R\$ 24.000,00</b>
<b>Custo total direto da construção:</b>	R\$ 1486,19 / m <sup>2</sup> x 60, m <sup>2</sup> = <b>R\$ 89.171,40</b>
	R\$ + 891,71 1% (Fundações simples)
	R\$ + 4.458,57 5% (Área de lazer)
	<b>R\$ = 94.521,68</b>
<b>Taxas</b>	
<b>Taxa de lucro da construtora:</b>	5%
<b>Taxa de administração:</b>	5%

Fabson M. Rodrigues  
 Engenheiro Civil 33994  
 Secretária de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano



<b>Taxa financeira:</b>	10%
<b>Taxa (06 meses) é de</b>	5,00%

**Cálculo do BDI**

$$\begin{array}{r} \text{BDI} = \text{taxa de lucro} \times \text{taxa de} \\ \text{administração} \times \text{taxa financeira} \end{array} \quad \text{BDI} = \begin{array}{r} 1,05 \\ \times \\ 1,05 \\ \times \\ 1,05 \end{array}$$

**BDI = 1,16**

R\$  
109.645,1

**Custo total da construção:** 6  
Usando a depreciação para o imóvel  
usado, temos:

Vida útil	70 anos
Idade da edificação	15 anos
Estado de conservação	Necessita ndo de reparos simples

**Idade em % da vida referencial:** 21%  
**K =** 0,691  
**Foc =** 0,752

<b>Custo total da construção depreciada:</b>	R\$ 82.453,16
<b>Custo total do empreendimento:</b>	R\$ 106.453,16

**Custos para o valor de venda**

Juros sobre o capital do terreno:

**Taxa:** 6% a.a  
**Tempo:** 12 meses  
R\$  
**Valor:** 24.000,00 x 0,06  
R\$  
**Valor juros:** 1.440,00

Juros sobre o capital construção:

**Taxa:** 8% a.a  
**Tempo:** 6 meses  
R\$  
**Valor:** 82.453,16 x 0,04  
R\$  
**Valor juros:** 3.298,13

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



Somando-se temos:	R\$	
Custo do terreno:	24.000,00	
	R\$	
Custo da construção:	82.453,16	R\$ 111.191,29
	R\$	
Juros terreno:	1.440,00	
	R\$	
Juros construção:	3.298,13	
	R\$	
	<u>111.191,2</u>	
Valor da venda =	<u>9</u>	
	1,00	
<b>Valor da venda R\$ 111.191,29</b>		

### Valor 01 - Locação

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

	R\$ 715,40 / mensal
<b>Mínimo</b>	R\$ 572,32
<b>Máximo</b>	R\$ 858,48

Faixa de max. e min. = 20%

Assim o avaliador adota o valor médio dos limites mínimo e máximo:  
R\$ 715,40 (setecentos e quinze reais e quarenta 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, sugerimos utilizá-lo como valor para fins locatícios, no valor final arredondado de:  
**R\$ 715,00 (setecentos e quinze 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.

 Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano

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 do apartamento residencial situado no Condomínio Porto Canoa, 102, zona praiana – Aracati – CE, atestamos que a unidade está com o aspecto de falta de conservação necessitando de reparos simples e 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.



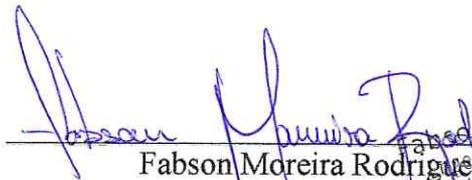
Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 3235/04  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano

## 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, 18 de junho de 2019.

  
Fabson Moreira Rodrigues  
Eng.º Civil  
CREA/CE 061569450-0  
(085) 9 9821 3829  
Fabson M. Rodrigues  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



## RELATÓRIO FOTOGÁFICO



Figura 1 - Fachada do imóvel



Figura 2 - Sala de estar



Figura 3 - Cozinha



Figura 4 - Dormitório

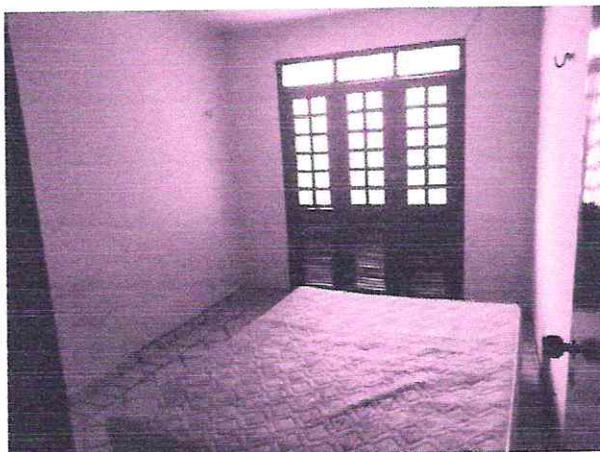
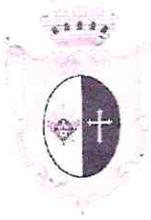


Figura 5 - Dormitório



Figura 6 - Banheiro

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



### TERMO DE VISTORIA

**SOLICITANTE:** Secretaria Municipal da Saúde Municipal

**OBJETO:** Imóvel situado no Condomínio Porto Canoa, 102, zona praiana - Aracati - CE.

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

**DATA BASE:** Junho de 2019.



### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### 1) **ÁREA:**

Área do terreno: 60,00 m<sup>2</sup>

Área útil da edificação: 60,00 m<sup>2</sup>

2) **CÔMODOS:** um apartamento residencial composto apenas por pavimento térreo, possuindo uma área de 60,00m<sup>2</sup>. O pavimento é concebido por 01 (um) varanda coberta, 01 (um) sala de estar, 01 (um) cozinha, 02 (dois) dormitório 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 ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO - FUNCIONALIDADE E PINTURA. EQUIPAMENTOS DE BAIXO PADRÃO.

c) PORTAS:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO - FUNCIONALIDADE E PINTURA. EQUIPAMENTOS DE BAIXO PADRÃO.

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

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



DESCRIÇÃO: ESTÃO EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO E ACABAMENTO.

- f) COBERTURA:
- |  |                                  |                              |                                |
|--|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> RUIM                  | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TELHA: <input type="checkbox"/> RUIM         | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • MADEIRAMENTOS: <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • LAJES: <input type="checkbox"/> RUIM         | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> 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 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: ESTÃO EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO.

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 type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |

DESCRIÇÃO: PISO APRESENTA ESTADO REGULAR SEM DESTACAMENTOS, COM DESGASTE SUPERFICIAL.

c) TETOS:

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

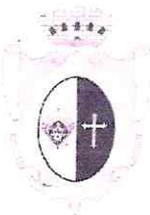
DESCRIÇÃO: TETO APRESENTA ESTADO REGULAR SEM DESTACAMENTOS

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 checked="" 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 INSUFICIENTES E ANTIGOS – LIGAÇÃO MONOFÁSICA.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



# PREFEITURA DO ARACATI

AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

Rua Santos Dumont, 1146 - Farias Brito  
Cep: 62800-000 • Aracati - CE, Brasil  
Contato: +55 (88) 3421.2789



### 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

DESCRIÇÃO: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

- g) JANELAS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: CONDIÇÃO REGULAR DE USO.

- h) FECHADURAS E TRINCOS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: CONDIÇÃO REGULAR DE USO.

- i) CHAVES RECEBIDAS:  ENTRADAS  PORTAS INTERNAS

- j) PORTAS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO:

### 3) ÁREA EXTERNA:

- a) URBANIZAÇÃO:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ÁREA EXTERNA EM BOA CONDIÇÃO, COM ÁREA DE LAZER.

- b) GRADES E MUROS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: MURADO.

### 4) PLANTA DO IMÓVEL:

- ARQUITETURA:  SIM  NÃO
- SIM  NÃO

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



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

Rua Santos Dumont, 1146 - Farias Brito  
Cep: 62800-000 • Aracati - CE, Brasil  
Contato: +55 (88) 3421.2789



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



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

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 11.994  
Secretaria de Infra-estrutura  
e Desenvolvimento Urbano





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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Fabson Moreira Rodrigues CREA/CE nº 061569450-0

Aracati-CE  
Junho de 2019

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



**SOLICITANTE:** Secretaria da Saúde Municipal

**OBJETO:** Imóvel situado no Condomínio Porto Canoa, 103, zona praiana – Aracati – CE.

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

**DATA BASE:** Junho de 2019.

## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de um apartamento residencial situado no Condomínio Porto Canoa, 103, zona praiana – Aracati – CE.

O solicitante acomoda os residentes em saúde da Unifor.

## 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 Evolutivo.

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) N.º CE20190497659, 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 n.º 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.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



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.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano

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 apartamento residencial, composto apenas por pavimento térreo, possuindo uma área de 60,00m<sup>2</sup>. O pavimento é concebido por 01 (um) varanda coberta, 01 (um) sala de estar, 01 (um) cozinha, 02 (dois) dormitório e 02 (dois) banheiros.

## 7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel encontra-se na zona praiana de Aracati, onde edificações unifamiliares se predominam e com tímida presença de comércios, sendo os existentes caracterizados de restaurantes, pousadas e hotéis.

Atenta-se que o imóvel supracitado é localizado em uma região que possui água encanada, ausente de hospitais e farmácias e o acesso que liga a praia de Canoa Quebrada a cidade é por meio de uma estrada tipo BR.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323944  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



## 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: 60,00 m<sup>2</sup>

Área útil da edificação: 60,00 m<sup>2</sup>

## 9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO:

<u>Dados</u>			
Tempo de construção: 6 meses		Tempo de comercialização: 6 meses	
Área do terreno: 60, m <sup>2</sup>		Área de construção: 60, m <sup>2</sup>	
Área equivalente: 60, m <sup>2</sup>	x 1,00 =	60, m <sup>2</sup>	(Pav. Térreo)
	x 0,75 =	, m <sup>2</sup>	(Área eq total)
		60, m <sup>2</sup>	
Valor do terreno:	R\$ 400,00 / m <sup>2</sup>	PESQUISA DE MERCADO	
Valor da construção:	R\$ 1486,19 / m <sup>2</sup>	(CUB PADRÃO NORMAL - R1)	
Custo do terreno:	R\$ 400,00 / m <sup>2</sup>	60, m <sup>2</sup>	R\$ = 24.000,00
Custo total direto da construção:	R\$ 1486,19 / m <sup>2</sup>	60, m <sup>2</sup>	R\$ = 89.171,40
			+ 891,71 (1% Fundações simples)
			+ 4.458,57 (5% Área de lazer)
			R\$ = 94.521,68
<u>Taxas</u>			
Taxa de lucro da construtora:	5%	Fabson M. Rodrigues	
Taxa de administração:	5%	Engenheiro Civil 323994	
		Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano	



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

R\$  
109.645,1  
**Custo total da construção:** 6  
Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil 70 anos  
Idade da edificação 15 anos  
Estado de conservação Necessita  
ndo de reparos simples

Idade em % da vida referencial: 21%  
K = 0,691  
Foc = 0,752

**Custo total da construção depreciada:** R\$ 82.453,16  
**Custo total do empreendimento:** R\$ 106.453,16

**Custos para o valor de venda**

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a  
Tempo: 12 meses  
R\$  
Valor: 24.000,00 x 0,06  
R\$  
Valor juros: 1.440,00

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a  
Tempo: 6 meses  
R\$  
Valor: 82.453,16 x 0,04  
R\$  
Valor juros: 3.298,13

  
Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



Somando-se temos:	R\$	
Custo do terreno:	24.000,00	
Custo da construção:	R\$ 82.453,16	R\$ 111.191,29
Juros terreno:	R\$ 1.440,00	
Juros construção:	R\$ 3.298,13	
	<u>R\$</u>	
	111.191,2	
Valor da venda =	<u>9</u>	
	1,00	
<b>Valor da venda R\$ 111.191,29</b>		

### Valor 01 - Locação

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

	R\$ 715,40 /
	mensal
Mínimo	R\$ 572,32
Máximo	R\$ 858,48

Faixa de max. e min. = 20%

Assim o avaliador adota o valor médio dos limites mínimo e máximo:  
R\$ 715,40 (setecentos e quinze reais e quarenta 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, sugerimos utilizá-lo como valor para fins locatícios, no valor final arredondado de:  
**R\$ 715,00 (setecentos e quinze 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.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano

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 do apartamento residencial situado no Condomínio Porto Canoa, 103, zona praiana – Aracati – CE, atestamos que a unidade está com o aspecto de falta de conservação necessitando de reparos simples e 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.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 32399  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



### 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, 18 de junho de 2019.

  
Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323993  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano  
Fabson Moreira Rodrigues  
Eng.º Civil  
CREA/CE 061569450-0  
(085) 9 9821 3829

# RELATÓRIO FOTOGÁFICO



Figura 1 - Fachada do Imóvel



Figura 2 - Sala de estar



Figura 3 - Cozinha

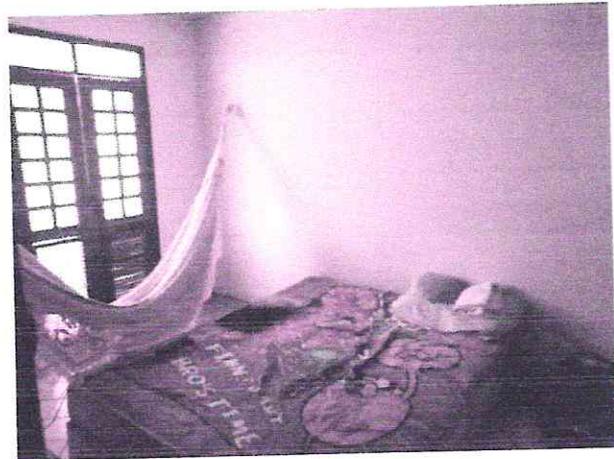


Figura 4 - Dormitório

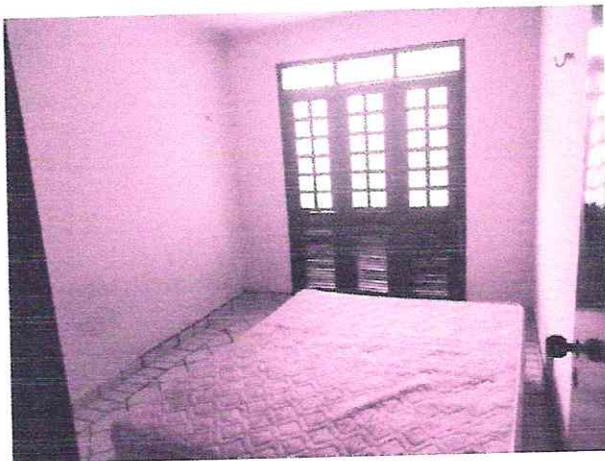


Figura 5 - Dormitório

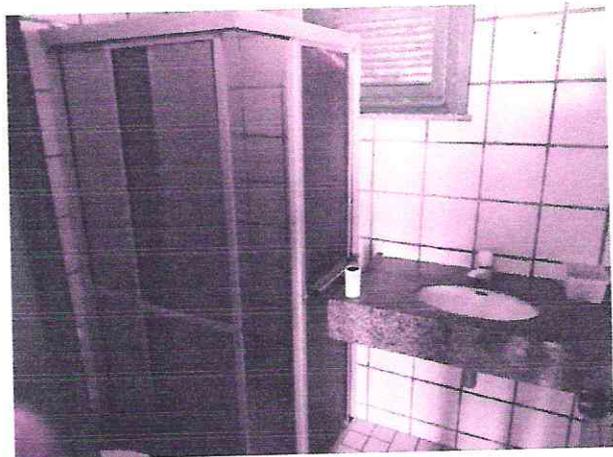


Figura 6 - Banheiro

**Fabson M. Rodrigues**  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



**TERMO DE VISTORIA**



**SOLICITANTE:** Secretaria Municipal da Saúde Municipal

**OBJETO:** Imóvel situado no Condomínio Porto Canoa, 103 , zona praiana– Aracati – CE.

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

**DATA BASE:** Junho de 2019.

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**1) ÁREA:**

Área do terreno: 60,00 m<sup>2</sup>

Área útil da edificação: 60,00 m<sup>2</sup>

**2) CÔMODOS:** um apartamento residencial composto apenas por pavimento térreo, possuindo uma área de 60,00m<sup>2</sup>. O pavimento é concebido por 01 (um) varanda coberta, 01 (um) sala de estar, 01 (um) cozinha, 02 (dois) dormitório 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 ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO - FUNCIONALIDADE E PINTURA. EQUIPAMENTOS DE BAIXO PADRÃO.

c) PORTAS:       RUIM       REGULAR       BOM       ÓTIMO

DESCRIÇÃO: APRESENTAM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO - FUNCIONALIDADE E PINTURA. EQUIPAMENTOS DE BAIXO PADRÃO.

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

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



DESCRIÇÃO: ESTÃO EM ESTADO REGULAR DE CONSERVAÇÃO E ACABAMENTO.

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

DESCRIÇÃO: ESTÃO EM ESTADO REGULAR 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 ESTADO REGULAR SEM DESTACAMENTOS, COM DESGASTE SUPERFICIAL.

c) TETOS:

- PINTURA:            RUIM            REGULAR            BOM            ÓTIMO

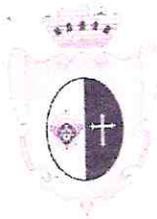
DESCRIÇÃO: TETO APRESENTA ESTADO REGULAR SEM DESTACAMENTOS

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: PONTOS ELÉTRICOS INSUFICIENTES E ANTIGOS – LIGAÇÃO MONOFÁSICA.

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano



e) INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIO:

- |                            |                               |                                  |                              |                                |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| • PEÇAS SANITÁRIAS:        | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • TORNEIRAS:               | <input type="checkbox"/> RUIM | <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> BOM | <input type="checkbox"/> ÓTIMO |
| • PIAS:                    | <input type="checkbox"/> RUIM | <input 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: | <input type="checkbox"/> SIM  | <input type="checkbox"/> NÃO     |                              |                                |



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

f) INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:

- PONTOS TELEFÔNICOS:  SIM  NÃO

DESCRIÇÃO: \_\_\_\_\_

- g) JANELAS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: CONDIÇÃO REGULAR DE USO.

- h) FECHADURAS E TRINCOS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: CONDIÇÃO REGULAR DE USO.

- i) CHAVES RECEBIDAS:  ENTRADAS  PORTAS INTERNAS

- j) PORTAS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO:

3) ÁREA EXTERNA:

- a) URBANIZAÇÃO:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: ÁREA EXTERNA EM BOA CONDIÇÃO, COM ÁREA DE LAZER.

- b) GRADES E MUROS:  RUIM  REGULAR  BOM  ÓTIMO

DESCRIÇÃO: MURADO.

4) PLANTA DO IMÓVEL:

- ARQUITERURA:  SIM  NÃO  NÃO

Fabson M. Rodrigues  
Engenheiro Civil 323994  
Secretaria de Infraestrutura  
e Desenvolvimento Urbano