



PREFEITURA DO
ARACATI
AS PESSOAS EM PRIMEIRO LUGAR

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Fabson Moreira Rodrigues CREA/CE nº 061569450-0

Aracati-CE
Setembro de 2021



SOLICITANTE: Secretaria da Saúde do Aracati.

OBJETO: Imóvel sito na Comunidade da Sitio Beirada, S/N – Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Setembro de 2021.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação da residência unifamiliar, na Comunidade do Sitio Beirada, S/N – Aracati – CE, visando acomodar a Unidade Básica de Saúde da Comunidade do Sitio Beirada, no 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 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.

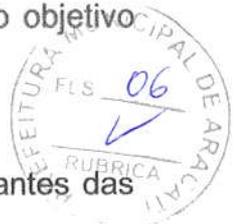
6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar situado na Comunidade do Sitio Beirada, S/N, Aracati-Ce. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 110,2 m². O pavimento térreo é concebido por 02 Quartos, 01 Sala de Recepção, 01 Cozinha, 01 Banheiros, 01 Área de Serviço.

7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel é localizado em um dos distritos do Município de Aracati, tendo como principal característica, a carcinicultura, representada pela criação de camarões em viveiros, tendo este como principal produto da terra.

Também, é uma área onde tem comércio ativo, composta por pequenas mercearias, bares e etc. Fica a 15 km do Município de Aracati.



8 ÁREA DO IMÓVEL

Conforme informações obtidas com medidas aferidas *in loco*, o imóvel possui em sua totalidade uma área de:

Área do Imóvel: 110,2 m²;
 Área Construída: 105,3 m².



9 CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Dados

Tempo de construção:	6 meses				
Tempo de comercialização:	6 meses				
Área do terreno:	110,2 m ²				
Área de construção:	105,3 m ²				
Área equivalente:	92,48 m ²	x	1,00	=	92,48 m ² (A. Construída)
	12,82 m ²	x	0,75	=	9,62 m ² (Varanda)
					102,1 m² (Área eq total)

Valor do terreno:	R\$ 60,00 / m ²				
Valor da construção:	R\$ 1193,56 / m ²				(CUB PADRÃO BAIXO - R1)

Custo do terreno:	R\$ 60,00 / m ²	x	110,2 m ²	=	R\$ 6.612,00
Custo total direto da construção:	R\$ 1193,56 / m ²	x	102,1 m ²	=	R\$ 121.862,48
				+	R\$ 1.218,62
					R\$ 3.655,87
					R\$ 126.736,98
					1% (Fundações simples)
					3% (Serviços especiais)

Taxas

Taxa de lucro da construtora:	5%	
Taxa de administração:	5%	
Taxa financeira:	10% a.a	
para o exemplo temos 6 meses, então a taxa 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: **RS 147.014,90**

Usando a depreciação para o imóvel usado, temos:

Vida útil	60 anos
Idade da edificação	30 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos Simples a Importantes - f

Idade em % da vida referencial: 0,50 **K = 0,460**

Foc = 0,568

Custo total da construção depreciada: **RS 83.504,46**

Custo total do empreendimento: **RS 90.116,46**

Custos para o valor de venda

Juros sobre o capital do terreno:

Taxa: 6% a.a
 Tempo: 12 meses
 Valor: R\$ 6.612,00 x 0,06
Valor juros: R\$ 396,72

Juros sobre o capital construção:

Taxa: 8% a.a
 Tempo: 6 meses
 Valor: R\$ 83.504,46 x 0,04
Valor juros: R\$ 3.340,18

Somando-se temos:

Custo do terreno:	R\$	6.612,00
Custo da construção:	R\$	83.504,46
Juros terreno:	R\$	396,72
Juros construção:	R\$	3.340,18

R\$
93.853,36



Valor da venda = R\$ 93.853,36
1,00 (considerando venda direta)

Valor da venda = R\$ 93.853,36

Conclui-se portanto que o valor do imóvel de residencia unifamiliar: **R\$ 93.853,36**
com aproximadamente 108,08m² de área construída.

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

R\$ 603,85

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\$ 600,00.**

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 número S/N na Comunidade do Sitio Beirada, 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes.

14 ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL em 09 (nove) folhas de papel formato A4, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, mais anexos, bem como, Relatório Fotográfico, *Check List* de Vistoria e Documentação do Imóvel.



Fortaleza, 15 de setembro de 2021.

Fabson Moreira Rodrigues
Eng.º Civil
CREA/CE 061569450-0

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotografia 01 – Fachada do Imóvel.



Fotografia 02 – Hall de Entrada.



Fotografia 03 – Circulação Externa.



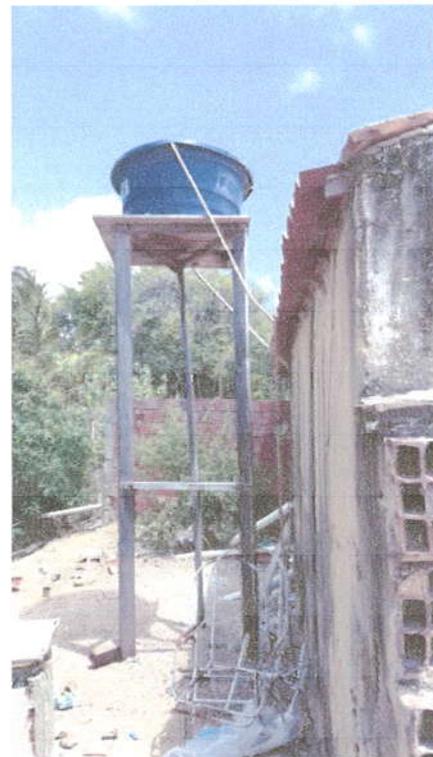
Fotografia 04 – Circulação Interna.



Fotografia 05 – Banheiro.



Fotografia 06 – Entrada Banheiro.



Fotografia 07 – Caixa D'água.



Fotografia 08 – Área de Serviço.



Fotografia 09 – Área de Serviço.



TERMO DE VISTORIA

SOLICITANTE: Secretaria da Saúde do Aracati.

OBJETO: Imóvel sito Comunidade do Sítio Beirada, s/n, – Aracati – CE.

OBJETIVO: Determinação do atual valor de locação.

DATA BASE: Setembro de 2021.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) **ÁREA:** 110,02 m²

2) **CÔMODOS:** Trata-se de um imóvel, tipo residência unifamiliar situado na Comunidade do Sítio Beirada, S/N, Aracati-Ce. O imóvel é composto por pavimento térreo, totalizando uma área de 110,2 m². O pavimento térreo é concebido por 02 Quartos, 01 Sala de Recepção, 01 Cozinha, 01 Banheiros, 01 Área de Serviço.

ESTADO DO IMÓVEL

1) **EXTERIOR:**

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

DESCRIÇÃO: FALTA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA, NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES.

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

DESCRIÇÃO: FALTA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

c) **PORTAS:** RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: FALTA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

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

DESCRIÇÃO: PRECISAM SER TROCADAS.

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: FAZER MANUTENÇÃO CORRETIVA.

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 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: NECESSITANDO DE MANUTENÇÃO CORRETIVA.

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: APRESENTAM DANIFICAÇÕES NAS CERÂMICAS.

c) TETOS:

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

DESCRIÇÃO: MADEIRAMENTO RUIM.

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: APRESENTAM FALTA DE MANUTENÇÃO PERIÓDICA.

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: BOA CONSERVAÇÃO.





f) INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS:

- PONTOS TELEFÔNICOS: SIM NÃO

DESCRIÇÃO:

- g) JANELAS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE MANUTENÇÃO.

- h) FECHADURAS E TRINCOS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE MANUTENÇÃO.

- i) CHAVES RECEBIDAS: ENTRADAS PORTAS INTERNAS

DESCRIÇÃO: RECEBIDAS PARA A AVALIAÇÃO.

3) ÁREA EXTERNA:

- a) URBANIZAÇÃO: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: PAVIMENTAÇÃO EM CARROÇAL.

- b) GRADES E MUROS: RUIM REGULAR BOM ÓTIMO

DESCRIÇÃO: NECESSITAM DE MANUTENÇÃO.

4) PLANTA DO IMÓVEL:

- | | | |
|--------------------------------|------------------------------|---|
| | <input type="checkbox"/> SIM | <input checked="" 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 |


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