



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2021.

1. ELABORADOR DA AVALIAÇÃO: JUAREZ FRUTUOSO DA SILVA - ENGº CIVIL - CREA 3291-D

2. INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU-CE

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

UMA AREA, UMA GARAGEM, UMA SALA DE VISITA, UMA SALA DE JANTAR, UMA COZINHA, UMA SUITE, DOIS QUARTOS SOCIAIS, UM BANHEIRO, FORRO DE GESSO, CERAMICA, PINTURA LATÉX.

3.1 Proprietária do Imóvel: MARIA VIEIRA DE SOUZA VIDAL - CPF: 214.709.283-53

3.2 Localização: TRAVESSA ADONIAS MANO DE CARVALHO, Nº 42, CENTRO, SENADOR POMPEU - CE

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 217,00 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: Energia Água Esgoto Telefone Gás
Acesso: Asfalto Pedra paralela Calçamento Terra

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor do Imóvel para definição de valor do aluguel

5. METODOLOGIA UTILIZADA:

Método do Custo de Reprodução: Este método consiste na obtenção do custo da construção de uma exata duplicata ou réplica, aos preços correntes do mercado, usando os mesmos materiais, padrões construtivos, projetos, e qtd. de mão-de-obra utilizados no imóvel avaliando.

Em anexo encontram-se planilhas de custos de materiais e mão-de-obra utilizadas em nossa avaliação.

O percentual de depreciação utilizado no cálculo da avaliação foi obtido através do Método de Ross -Heidecke, este método estabelece um fator de depreciação baseado numa tabela (anexo) em que são considerados, ao mesmo tempo, a idade em porcentagem da vida útil e o estado de conservação da benfeitoria.

6. CÁLCULO DO VALOR :

6.1 Valor unitário por m² de construção, conforme planilha de orçamento em anexo.
 $V_u = R\$ 1.393,64$

6.2 Área da Edificação
 $A = 217 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 302.419,88$

6.4 Melhoramentos

| DESCRIÇÃO : | Unidade | Quantidade | Preço Unit. | Parcial R\$ |
|--------------------------|---------|------------|-------------|-------------|
| Cerâmica esmalt. no piso | m2 | | | 0,00 |
| Rev Cerâmico | m2 | | | 0,00 |
| Grade de ferro | m2 | | | 0,00 |
| Portão de ferro | m2 | | | 0,00 |
| Forro | m2 | | | 0,00 |
| TOTAL | | | | 0,00 |

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: $302.419,88$
 $V_{te} = 302.419,88$

6.6 Cálculo do Valor total depreciado : $V_{td} = V_{te} \times d$.
Conforme mencionado no item 5, utilizamos no cálculo da depreciação o Método de Ross - Heidecke.
 $d = \% \text{ percentual de depreciação} . d = (100 - k) / 100 = 0,58$
Estado de conservação do imóvel : Reparos simples e importantes .
Idade em % da vida = idade aparente / vida útil = 42,00 % $K = \text{valor obtido da tabela anexo} .$

$V_{td} = V_{te} \times d = 302.419,88 \times 0,58 = 175.403,53$

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro C
CREA/CE 3291-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2021.

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência : $Vf = (Vtd + V. Lig.) \times fc$
fc : fator de comercialização : coef. de valor adicionado , vantagem da coisa feita : NB 502 / 1989 .
fc = 1,15 : adotado para moradias em área especial .
fc = 1,25 : adotado para pontos comerciais em área especial .
V. Lig. = Valor das Ligações de água e energia elétrica.
 $Vf = (Vtd + V. Lig.) \times fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

7.1 . CARACTERÍSTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.
Área= 331,5 m²
Valor unitário = R\$ 150,00/m²
Valor total = 331,5 X150 R\$ 49.725,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 225.128,53

Utilizando aproximação permitida por norma .

9. NÍVEL DE RIGOR ALCANÇADO: Expedito . Conforme NBR 5676 .

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 1.000,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 15/01/2021.

12. ANEXO: COMPOSIÇÃO CUB/m² (valores em R\$/m²) E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3291-D

CUB/m²

Relatório 5 - Composição CUB/m² (Valores em R\$/m²)

Fevereiro/2020
M.Obra com Encargos Sociais



Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

| Item | R1-B | PP-4-B | R8-B | PIS |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Material | 526,58 | 560,81 | 538,44 | 377,03 |
| Mão de Obra | 659,87 | 553,92 | 520,87 | 449,62 |
| Despesas Administrativas | 52,62 | 13,99 | 12,59 | 13,05 |
| Equipamentos | 2,19 | 2,12 | 2,22 | 1,11 |
| Total | 1.241,26 | 1.130,84 | 1.074,12 | 840,81 |

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

| Item | R1-N | PP-4-N | R8-N | R16-N |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Material | 549,66 | 532,35 | 474,37 | 467,00 |
| Mão de Obra | 906,74 | 802,02 | 720,33 | 692,62 |
| Despesas Administrativas | 49,40 | 59,24 | 27,33 | 22,62 |
| Equipamentos | 0,15 | 0,03 | 2,98 | 2,84 |
| Total | 1.505,95 | 1.393,64 | 1.225,01 | 1.185,08 |

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

| Item | R1-A | R8-A | R16-A |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Material | 811,19 | 684,35 | 656,06 |
| Mão de Obra | 983,83 | 761,95 | 855,90 |
| Despesas Administrativas | 46,70 | 32,23 | 27,96 |
| Equipamentos | 0,19 | 2,81 | 4,26 |
| Total | 1.841,91 | 1.481,34 | 1.544,18 |

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

| Item | CAL-8-N | CSL-8-N | CSL-16-N |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Material | 549,41 | 462,30 | 621,74 |
| Mão de Obra | 803,13 | 724,86 | 965,28 |
| Despesas Administrativas | 36,62 | 28,91 | 32,43 |
| Equipamentos | 5,03 | 3,19 | 4,94 |
| Total | 1.394,19 | 1.219,26 | 1.624,39 |

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

| Item | CAL-8-A | CSL-8-A | CSL-16-A |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Material | 628,72 | 544,47 | 730,17 |
| Mão de Obra | 810,81 | 745,14 | 992,75 |
| Despesas Administrativas | 36,62 | 28,91 | 32,42 |
| Equipamentos | 5,03 | 3,21 | 4,90 |
| Total | 1.481,18 | 1.321,73 | 1.760,24 |

Projeto-Padrão Residência Popular

| Item | RP1Q |
|--------------------------|-----------------|
| Material | 451,50 |
| Mão de Obra | 864,57 |
| Despesas Administrativas | 0,00 |
| Equipamentos | 2,79 |
| Total | 1.318,86 |

Projeto-Padrão Galpão Industrial

| Item | GI |
|--------------------------|---------------|
| Material | 302,36 |
| Mão de Obra | 403,24 |
| Despesas Administrativas | 0,00 |
| Equipamentos | 1,17 |
| Total | 706,77 |



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 002/2021

| ENDEREÇO | Nº | BAIRRO | MUNICÍPIO |
|-----------------------------------|----|--------|-------------------|
| TRAVESSA ADONIAS MANO DE CARVALHO | 42 | CENTRO | SENADOR POMPEU/CE |

DATA:
15/01/2021

ASSUNTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3291-D