



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2025.

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:

Terreno Urbano todo murado, com uma quadra em concreto e banheiros, localizado no Centro do Município

3.1 Proprietária do Imóvel: José Guerreiro Chaves Filho - CPF: 120.038.083-53

3.2 Localização: Rua Franco Magalhães, S/N, Bairro Centro, Senador Pompeu-Ce

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Garagem: Área do imóvel: 1.342,75 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 qide. 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.
 $V_u = R\$ 1.118,65$

6.2 Área da Edificação
 $A = 21,39 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 23.927,92$

6.4 Melhoramentos

DESCRIÇÃO :	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
Muro	m	180,90	311,13	56283,42
Piso de Concreto	m2	394,32	67,86	26758,56
TOTAL				83041,97

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FI _____ 07
RUBRICA _____ m

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2025.

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: 106.969,90
Vte = 106.969,90

6.6 Cálculo do Valor total depreciado : $Vtd = Vte \times d$.
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 = valor obtido da tabela anexo .

$Vtd = Vte \times d = 106.969,90 \times 0,58 = 62.042,54$

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência : $Vf = (Vtd + V. \text{ Lig.}) \times fc$
 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.
 $Vf = (Vtd + V. \text{ Lig.}) \times fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

7.1 . CARACTERÍSTICAS: Zona Rural, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.

Área= 1342,75 m²
Valor unitário = R\$ 250,00/m²
Valor total = 1342,75 x 250 R\$ 335.687,50

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 397.730,04

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 3.000,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 02/01/2025

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


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D

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

Novembro/2024

M.Obra com Encargos Sociais

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

FI

08

RUBRICA

M

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	943,73	1.012,95	980,65	757,42
Mão de Obra	922,42	775,89	729,32	628,31
Despesas Administrativas	121,30	32,25	29,02	30,08
Equipamentos	4,17	4,03	4,22	2,11
Total	1.991,62	1.825,12	1.743,21	1.417,92

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	953,65	939,11	843,26	823,73
Mão de Obra	1.284,59	1.135,91	1.021,28	982,52
Despesas Administrativas	113,89	136,56	63,01	52,14
Equipamentos	0,29	0,06	5,66	5,39
Total	2.352,42	2.211,64	1.933,21	1.863,78

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.475,27	1.224,37	1.141,70
Mão de Obra	1.393,96	1.078,47	1.211,79
Despesas Administrativas	107,67	74,29	64,45
Equipamentos	0,36	5,34	8,10
Total	2.977,26	2.382,47	2.426,04

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	973,85	812,25	1.093,80
Mão de Obra	1.140,15	1.027,26	1.367,54
Despesas Administrativas	84,41	66,64	74,75
Equipamentos	9,56	6,06	9,39
Total	2.207,97	1.912,21	2.545,48

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.115,92	949,08	1.269,42
Mão de Obra	1.151,00	1.055,33	1.405,54
Despesas Administrativas	84,42	66,64	74,75
Equipamentos	9,56	6,11	9,32
Total	2.360,90	2.077,16	2.759,03

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	860,12
Mão de Obra	1.231,30
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	5,30
Total	2.096,72

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	545,08
Mão de Obra	571,34
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	2,23
Total	1.118,65

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICIPIO
RUA FRANCO MAGALHÃES	S/N	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE
DATA: 02/01/2025	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL	



Juarez Protózo da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D