



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2025.

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:

Prédio residencial em alvenaria, pisos cerâmico e cimentado, revestimentos liso e cerâmico, forro em gesso, coberta com madeira cerrada e telha cerâmica, esquadrias de madeira, vidros e ferro.

3.1 Proprietário do Imóvel: Noelia Maria Vidal Nunes Benevides - CPF: 316.911.613-49

3.2 Localização: Rua Antônio Soares, 226, Caracará, Senador Pompeu-Ce

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 198 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto (x) Telefone () Gás
Acesso: (x) Asfalto () Pedra paralela (x) 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.
 $V_u = R\$ 2.364,88$

6.2 Área da Edificação
 $A = 124,6 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 294.664,05$

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: 294.664,05
 $V_{te} = 294.664,05$

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

FI

RUBRICA



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2025.

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 % $K = \text{valor obtido da tabela anexo} .$

$V_{td} = V_{te} \times d = 294.664,05 \times 0,58 = 170.905,15$

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência : $V_f = (V_{td} + V. \text{Lig.}) \times f_c$

f_c : fator de comercialização : coef. de valor adicionado , vantagem da coisa feita : NB 502 / 1989 .

$f_c = 1,15$: adotado para moradias em área especial .

$f_c = 1,25$: adotado para pontos comerciais em área especial .

V. Lig. = Valor das Ligações de água e energia elétrica.

$V_f = (V_{td} + V. \text{Lig.}) \times f_c = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

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

Área= 198 m²

Valor unitário = R\$ 250,00/m²

Valor total = 198 X 250 R\$ 49.500,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 220.405,15

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 no máximo de 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 02/01/2025.

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


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 002/2025

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Rua Antônio Soares	226	Caracará	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO
02/01/2025	



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04

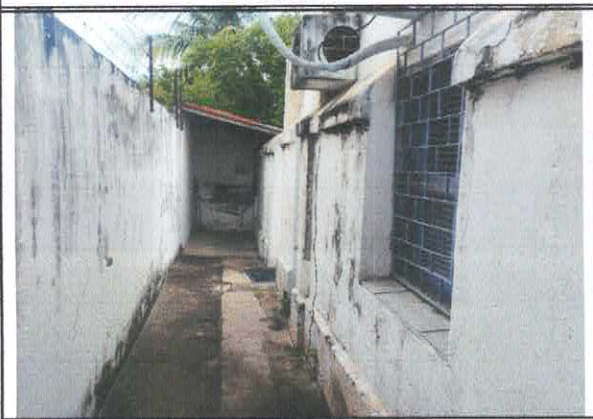


FOTO 05



FOTO 06

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D

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

Dezembro/2024

M.Obra com Encargos Sociais

COMISSAO DE LICITAÇÃO

FI

RUBRICA

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	945,25	1.006,63	979,44	713,21
Mão de Obra	956,80	801,57	754,03	652,17
Despesas Administrativas	132,29	35,18	31,65	32,81
Equipamentos	4,17	4,03	4,22	2,11
Total	2.038,51	1.847,41	1.769,34	1.400,30

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	943,00	927,92	836,99	814,78
Mão de Obra	1.297,38	1.147,88	1.029,87	989,72
Despesas Administrativas	124,21	148,94	68,72	56,87
Equipamentos	0,29	0,06	5,66	5,39
Total	2.364,88	2.224,80	1.941,24	1.866,76

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.458,14	1.207,70	1.144,07
Mão de Obra	1.407,53	1.091,22	1.225,45
Despesas Administrativas	117,43	81,02	70,29
Equipamentos	0,36	5,34	8,10
Total	2.983,46	2.385,28	2.447,91

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	979,38	821,13	1.096,06
Mão de Obra	1.146,74	1.036,80	1.381,14
Despesas Administrativas	92,06	72,69	81,53
Equipamentos	9,56	6,06	9,39
Total	2.227,74	1.936,68	2.568,12

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.117,03	955,37	1.269,27
Mão de Obra	1.157,77	1.066,48	1.421,38
Despesas Administrativas	92,07	72,69	81,52
Equipamentos	9,56	6,11	9,32
Total	2.376,43	2.100,65	2.781,49

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	852,37
Mão de Obra	1.230,47
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	5,30
Total	2.088,14

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	541,65
Mão de Obra	576,89
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	2,23
Total	1.120,77