

ESTADO DO CEARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2019.

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

2. INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANADOR POMPEU

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Residencial em alvenaria, pavimento térreo, coberto com telha cerâmica, forrada em gesso e com piso cerâmica, tendo área construída de 12,00m X 21,00m equivalente a 252,00m<sup>2</sup>, com: 01 varandas, 01 sala, 04 dormitórios, 04 banheiro, 01 cozinha com 01 despensa e 01 área de serviço; encravado em um terreno em leito de logradouro com 330,00m<sup>2</sup>

3.1 Proprietário do Imóvel: José Iranly Prudente Saraiva

3.2 Localização: Rua Eladio Magalhães, Nº 107 - Centro - Senador Pompeu - CE.

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano, tipo casa: Área do imóvel : 252,00m<sup>2</sup>

3.4 Características da região:

Infraestrutura: ( X ) Energia ( X ) Água ( X ) Esgoto ( ) Telefone ( ) Gás

Acesso: ( ) Asfalto ( X ) 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 m<sup>2</sup> de construção, conforme planilha de orçamento em anexo.  
 $V_u = R\$ 1.327,86$

6.2 Área da Edificação  
 $A = 252 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação  
 $V_e = V_u \times A = R\$ 334.620,72$

6.4 Melhoramentos

DESCRIÇÃO :	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
Cerâmica esmalt. no	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: 334.620,72  
 $V_{te} = 334.620,72$

  
Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA 3291-D



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 .

$$Vtd = Vte \times d = 334.620,72 \times 0,58 = 194.080,02$$

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 = 415,2 m<sup>2</sup>

Valor unitário = R\$ 150,00/m<sup>2</sup>

Valor total = 415,00      150,00      R\$ 62.250,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 256.330,02 (Duzentos e Cinquenta e Seis Mil e Trezentos e Sessenta Reais e Dois C

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

## 10. CONCLUSÃO:

Como o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel, conclui-se que o preço de R\$ 1000,00 solicitado pelo proprietário está aceitável, já que representa 0,39% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 02/01/2019.

12. ANEXO: TABELA DE CUSTO UNITARIO PINI DE EDIFICAÇÃO E FOTO:

Senador Pompeu (CE),

  
Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA 3291-D



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PRÉDIO:

C.E.I. MUNDO FELIZ

LOCALIDADE / RUA	Nº CENSO	BAIRRO	MUNICÍPIO
RUA ELADIO MAGALHÃES	107	CENTRO	SENADOR POMPEU

DATA: 02/01/2019

VISITA TÉCNICA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

## ASSUNTO

FOTOS DA FACHADA E AMBIENTES DO IMÓVEL

Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil

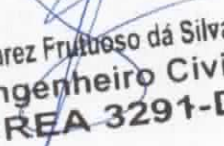


## CUSTO UNITÁRIO PINI DE EDIFICAÇÕES

LOCAL: FORTALEZA

ANO:2017

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>			
Residencial fino (1)	1.797,86	1.107,67	690,19
Residencial médio (2)	1.327,86	739,29	588,57
Residencial popular (3)	1.063,01	624,24	438,77
Sobrado popular (11)	1.198,29	680,99	517,3
Prédio com elevador fino (4)	1.370,76	827,96	542,8
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.331,36	901,02	430,34
Prédio com elevador médio (10)	1.263,69	769,87	493,82
Prédio sem elevador médio (5)	1.396,69	732,96	663,73
Prédio sem elevador popular (6)	1.055,34	555,92	499,42
<b>Comercial</b>			
Prédio com elevador fino (7)	1.495,17	953,27	541,9
Prédio sem elevador médio (8)	1.447,68	810,83	636,85
Clinica Veterinária (14)	1.375,48	855,6	519,88
<b>Industrial</b>			
Galpão de uso geral médio (9)	1.261,19	896,64	364,55

  
**Juarez Frutuoso da Silva**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 3291-D**