



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 011/2019.

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:

Área de lazer com salões abertos, piscinas para adultos e crianças, quadra de esportes, campo de futebol.

3.1 Proprietária do Imóvel: ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL S/A - CNPJ: 07.803.737.0001/91

3.2 Localização: Rua José Carlos Sampaio, S/N, Centro, Senador Pompeu - Ce

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 6.270,00 m²

3.4 Características da região:

infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto (x) Telefone () Gás
Acesso: () Asfalto (x) 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 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.
 $V_u = R\$ 800,00$

6.2 Área da Edificação
 $A = 1.210,25 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 968.200,00$

6.4 Melhoramentos

DESCRIÇÃO :	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
Quadra Esportiva	Un	1	150.000,00	150.000,00
Piscinas Grande	Un	1	70.000	70.000,00
Piscinas Pequena	Un	1	30.000	30.000,00
Portão de ferro	m2			0,00
Forro	m2			0,00
TOTAL				250.000,00

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: 1.218.200,00
 $V_{te} = 1.218.200,00$

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

$V_{td} = V_{te} \times d = 1.218.200,00 \times 0,58 = 706.556,00$

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



PREFEITURA DE
SENADOR POMPEU
CUIDANDO DAS PESSOAS



LAUDO DE AVALIA O N  011/2019.

6.7 C culo do Valor total final incluindo liga es e o fator de comercializa o p / resid ncia : $Vf = (Vtd + V. Lig.) \times fc$
fc : fator de comercializa o : coef. de valor adicionado , vantagem da coisa feita : NB 502 / 1989 .
fc = 1,15 : adotado para moradias em  rea especial .
fc = 1,25 : adotado para pontos comerciais em  rea especial .
V. Lig. = Valor das Liga es de  gua e energia el trica.
 $Vf = (Vtd + V. Lig.) \times fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

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

�rea=	6.270,00 m ²	
Valor unitário = R\$ 70,00/m ²		
Valor total =	6.270,00 X70	R\$ 438.900,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIA O: R\$ 1.145.456,00

Utilizando aproxima o permitida por norma .

9. N VEL DE RIGOR ALCAN ADO: Expedito . Conforme NBR 5676 .

10. CONCLUS O:

O percentual para aluguel   entre 0,5%   1% do valor do im vel.

11. DATA DA VISTORIA: 25/09/2019.

12. ANEXO: TABELA DE CUSTO UNITARIO PINI DE EDIFICA O E FOTO:


Juarez Prutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D

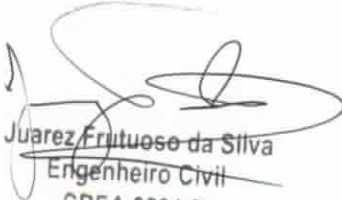


CUSTO UNITÁRIO PINI DE EDIFICAÇÕES

LOCAL: FORTALEZA

ANO:2017

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
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
Comercial			
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
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.261,19	896,64	364,55


Juarez Frituoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



PREFEITURA DE
SENADOR POMPEU
CUIDANDO DAS PESSOAS

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
R\$. 05
14
Rubrica

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 011/2019

RUA	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
JOSÉ CARLOS SAMPAIO	S/N	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

DATA: 25/09/2019	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
---------------------	---------	---




Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CBEA 3291-D



PREFEITURA DE
SENADOR POMPEU
CUIDANDO DAS PESSOAS



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

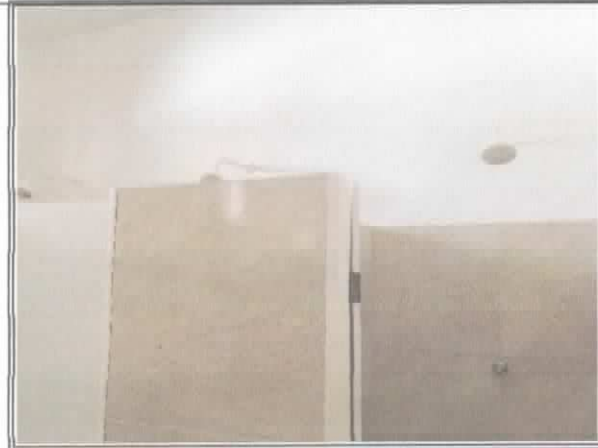
OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 011/2019

RUA	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
JOSÉ CARLOS SAMPAIO	S/N	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

DATA:
25/09/2019

ASSUNTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D