

PREFEITURA DE
SENADOR POMPEU
CUIDANDO DAS PESSOAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 014/2019.

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:

Residencial em alvenaria térreo, coberto com telha cerâmica, com forro em laje de concreto e piso cerâmica, tendo área construída de 152,52m², com: 01 pátio coberto, 01 salas, 03 dormitórios, 02 banheiros, 01 cozinha com 01 despensa de 01 área de serviço; encravado em um terreno urbano de 280,00 m².

3.1 Proprietária do Imóvel: FRANCISCO OTACILIO RIBEIRO JÚNIOR - CPF: 891.771.503-68

3.2 Localização: Rua Maria Iza Magalhães Pinto, Nº 52. 1 Andar, Bairro: Pitombeira, Senador Pompeu - Ce

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do Imóvel: 152,52 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 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.
 $V_u = R\$ 1.334,61$

6.2 Área da Edificação
 $A = 152,52 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 203.554,72$

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: 203.554,72
 $V_{te} = 203.554,72$

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

$V_{td} = V_{te} \times d = 203.554,72 \times 0,58 = 118.061,74$



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 014/2019.

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= 280,00 m²
Valor unitário = R\$ 150,00/m²
Valor total = 280,00 X150 R\$ 42.000,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 160.061,74

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 1.500,00 esta dentro da faixa já que o representa 0,94% do valor do imóvel. Como o percentual é no máximo de 1% do valor do Imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 17/12/2019.

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


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D




CUSTO UNITÁRIO PINI DE EDIFICAÇÕES

LOCAL: FORTALEZA

ANO: DEZEMBRO/2017

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	1.855,43	1.190,56	664,87
Residencial médio (2)	1.447,14	882,44	564,7
Residencial popular (3)	1.154,35	734,24	420,11
Sobrado popular (11)	1.310,84	814,11	496,73
Prédio com elevador fino (4)	1.514,11	872,09	642,02
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.452,90	923,40	529,5
Prédio com elevador médio (10)	1.398,80	978,69	420,11
Prédio sem elevador médio (5)	1.334,61	852,98	481,63
Prédio sem elevador popular (6)	1.118,79	640,54	478,25
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.570,40	1.042,96	527,45
Prédio sem elevador médio (8)	1.540,68	924,04	616,64
Clinica Veterinária (14)	1.500,62	1.003,62	497
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.314,38	963,41	350,96


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



PREFEITURA DE
SENADOR POMPEU
CUIDANDO DAS PESSOAS

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 06
4
Rubrica

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 014/2019

RUA	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
RUA MARIA IZA MAGALHÃES PINTO	52	PITOMBEIRA	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
17/12/2019		



Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D