



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 003/2021.

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.
 $V_u = R\$ 840,41$

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

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 17.976,37$

6.4 Melhoramentos

DESCRIÇÃO	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
Muro	m	180,90	311,13	56283,42
Piso de Concreto	m ²	394,32	67,86	26758,56
TOTAL				83041,97


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3291-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 003/2021.

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: 101.018,34
Vte = 101.018,34

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 .

$Vtd = Vte \times d = 101.018,34 \times 0,58 = 58.590,64$

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 Rural, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.
Área= 1342,75 m²
Valor unitário = R\$ 250,00/m²
Valor total = 1342,75 x250 R\$ 335.687,50

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 394.278,14

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

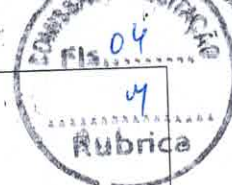
10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 2.000,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 28/01/2021.

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


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3291-D

CUB/m²**Relatório 5 - Composição CUB/m² (Valores em R\$/m²)**Fevereiro/2020
M.Obra com Encargos Sociais**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	526,58	560,81	538,44	377,03
Mão de Obra	659,87	553,92	520,87	449,62
Despesas Administrativas	52,62	13,99	12,59	13,05
Equipamentos	2,19	2,12	2,22	1,11
Total	1.241,26	1.130,84	1.074,12	840,81

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	549,66	532,35	474,37	467,00
Mão de Obra	906,74	802,02	720,33	692,62
Despesas Administrativas	49,40	59,24	27,33	22,62
Equipamentos	0,15	0,03	2,98	2,84
Total	1.505,95	1.393,64	1.225,01	1.185,08

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	811,19	684,35	656,06
Mão de Obra	983,83	761,95	855,90
Despesas Administrativas	46,70	32,23	27,96
Equipamentos	0,19	2,81	4,26
Total	1.841,91	1.481,34	1.544,18

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	549,41	462,30	621,74
Mão de Obra	803,13	724,86	965,28
Despesas Administrativas	36,62	28,91	32,43
Equipamentos	5,03	3,19	4,94
Total	1.394,19	1.219,26	1.624,39

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	628,72	544,47	730,17
Mão de Obra	810,81	745,14	992,75
Despesas Administrativas	36,62	28,91	32,42
Equipamentos	5,03	3,21	4,90
Total	1.481,18	1.321,73	1.760,24

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	451,50
Mão de Obra	864,57
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	2,79
Total	1.318,86

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	302,36
Mão de Obra	403,24
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,17
Total	706,77

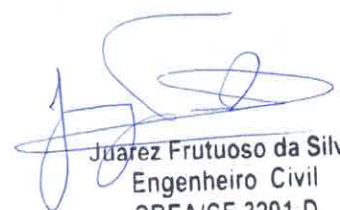


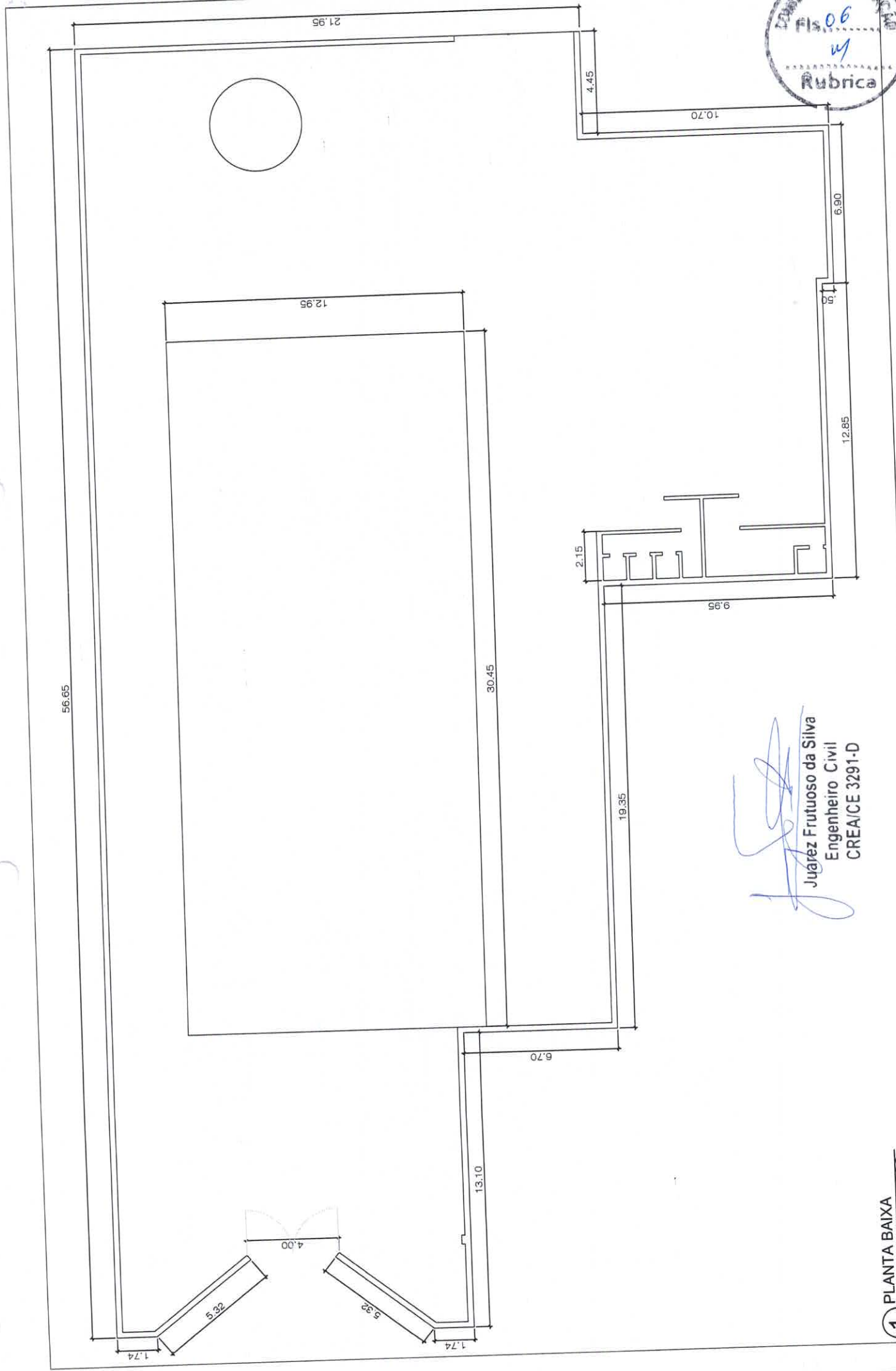
Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



ENDEREÇO		Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
RUA FRANCO MAGALHÃES		S/N	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE
DATA: 28/01/2021	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL		




Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3291-D



Juarez Frutuoso da Silva
Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3291-D