



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2021.

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:

Prédio residencial em alvenaria, revestimento reboco com tinta a base de cal e revestimento cerâmico na fachada e banheiro, piso cerâmico e piso cimentado liso, esquadrias de madeira e ferro, coberto com madeira serrada e telha cerâmica, instalações elétricas e hidráulicas.

3.1 **Proprietária do Imóvel:** Maria Genilda Rodrigues Pinheiro do Nascimento - CPF: 913.808.043-53

3.2 **Localização:** Distrito de Bonfim, S/N, Zona Rural do Município de Senador Pompeu-Ce

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 161,25 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água () Esgoto (x) Telefone () Gás
Acesso: (x) Asfalto () Pedra paralela () Calçamento (x) 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.
 $V_u = R\$ 890,34$

6.2 Área da Edificação
 $A = 135,00 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 120.195,90$

6.4 Melhoramentos

CONFERE

DESCRIÇÃO :	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
TOTAL				0,00


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 004/2021.

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: 120.195,90
Vte = 120.195,90

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 .

$Vtd = Vte \times d = 120.195,90 \times 0,58 = 69.713,62$

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= 161,25 m²
Valor unitário = R\$ 50,00/m²
Valor total = 161,25 x50 R\$ 8.062,50

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 77.776,12

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 300,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 31/03/2021.

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

CONFERE


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

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	624,50	704,72	682,83	477,08
Mão de Obra	585,90	492,07	462,67	399,19
Despesas Administrativas	51,46	13,68	12,31	12,76
Equipamentos	2,59	2,51	2,63	1,31
Total	1.264,45	1.212,98	1.160,44	890,34

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	669,89	678,05	610,52	601,81
Mão de Obra	807,70	714,37	641,78	617,17
Despesas Administrativas	48,32	57,94	26,73	22,12
Equipamentos	0,18	0,03	3,52	3,35
Total	1.526,09	1.450,39	1.282,55	1.244,45

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	938,99	841,16	846,07
Mão de Obra	876,40	678,58	762,30
Despesas Administrativas	45,68	31,52	27,34
Equipamentos	0,22	3,32	5,04
Total	1.861,29	1.554,58	1.640,75

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	702,53	600,01	823,85
Mão de Obra	715,77	645,74	859,86
Despesas Administrativas	35,81	28,27	31,72
Equipamentos	5,95	3,77	5,84
Total	1.460,06	1.277,79	1.721,27

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	788,44	690,41	944,35
Mão de Obra	722,61	663,71	884,19
Despesas Administrativas	35,82	28,27	31,71
Equipamentos	5,95	3,80	5,80
Total	1.552,82	1.386,19	1.866,05

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	558,14
Mão de Obra	771,13
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	3,30
Total	1.332,57

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	377,70
Mão de Obra	359,21
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,39
Total	738,30

CONFERE

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

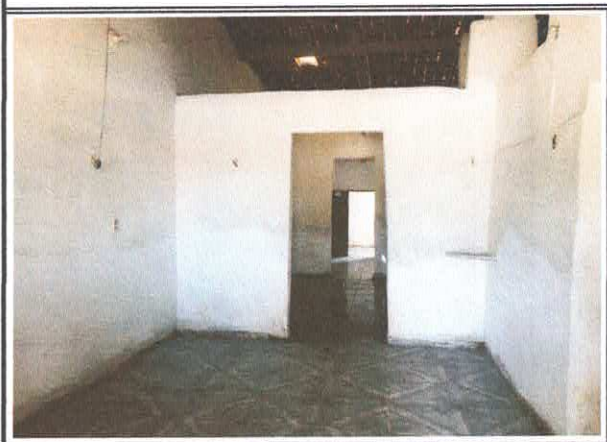
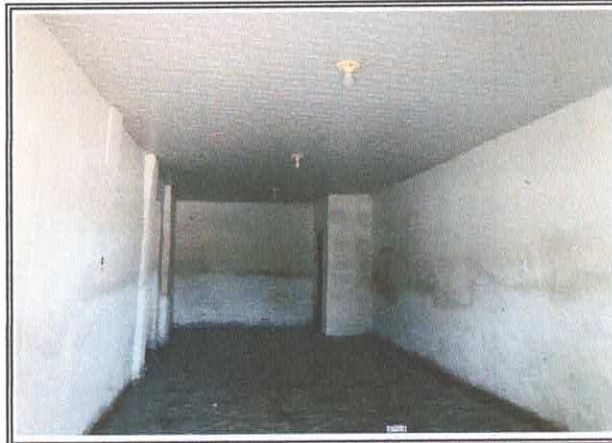
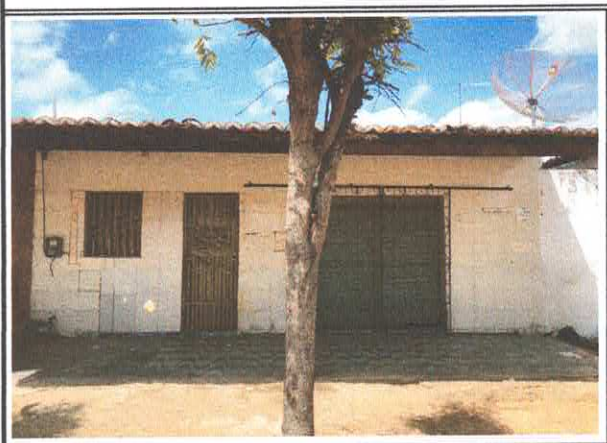


Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
DISTRITO BONFIM	S/N	ZONA RURAL	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	
31/03/2021		LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



CONFERE


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