



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2021.

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 liso e revestimento cerâmico nos banheiros, piso cerâmico e piso cimentado, esquadrias de madeira e ferro, forrado em gesso, coberto com madeira serrada e telha cerâmica, instalações elétricas e hidráulicas.

3.1 **Proprietária do Imóvel:** RISAURO ESMERALDO MARTINS BRAGA - CPF: 376.927.807-06

3.2 **Localização:** Rua Samunel Cambraia, Nº 699, bairro Centro do Município de Senador Pompeu-Ce

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 501,60 m²

3.4 Características da região:

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

Acesso: (x) 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 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.

$$Vu = R\$ 1.376,46$$

6.2 Área da Edificação

$$A = 232,05 \text{ m}^2$$

6.3 Valor da Edificação

$$Ve = Vu \times A = R\$ 319.407,54$$

6.4 Melhoramentos

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 005/2021.

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: 319.407,54
Vte = 319.407,54

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 .

$Vtd = Vte \times d = 319.407,54 \times 0,58 = 185.256,37$

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência : $Vf = (Vtd + V. \text{ Lig.}) \times fc$

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.

$Vf = (Vtd + V. \text{ Lig.}) \times fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

7.1 . CARACTERÍSTICAS: Zona Rural, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.

Área= 501,60 m²

Valor unitário = R\$ 200,00/m²

Valor total = 501,60 x 200 R\$ 100.320,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 285.576,37

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 1.200,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 04/08/2021.

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


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

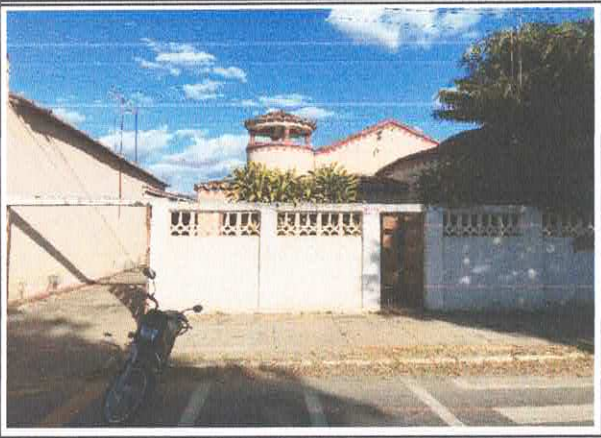


Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
RUA SAMUEL CAMBRAIA	699	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	
04/08/2021		LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



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

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	639,04	720,94	705,00	482,43
Mão de Obra	666,20	560,00	526,45	453,84
Despesas Administrativas	68,44	18,20	16,38	16,97
Equipamentos	2,78	2,68	2,82	1,40
Total	1.376,46	1.301,82	1.250,65	954,64

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	677,94	696,73	629,42	619,55
Mão de Obra	923,66	816,84	734,16	706,17
Despesas Administrativas	64,26	77,06	35,55	29,42
Equipamentos	0,20	0,04	3,77	3,59
Total	1.666,06	1.590,67	1.402,90	1.358,73

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	948,08	858,91	884,41
Mão de Obra	1.002,27	775,69	871,51
Despesas Administrativas	60,75	41,92	36,36
Equipamentos	0,24	3,56	5,40
Total	2.011,34	1.680,08	1.797,68

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	737,36	630,47	864,40
Mão de Obra	819,25	738,56	983,31
Despesas Administrativas	47,63	37,61	42,18
Equipamentos	6,37	4,04	6,26
Total	1.610,61	1.410,68	1.896,15

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	822,12	720,28	983,84
Mão de Obra	827,06	758,90	1.010,85
Despesas Administrativas	47,64	37,61	42,18
Equipamentos	6,37	4,07	6,22
Total	1.703,19	1.520,86	2.043,09

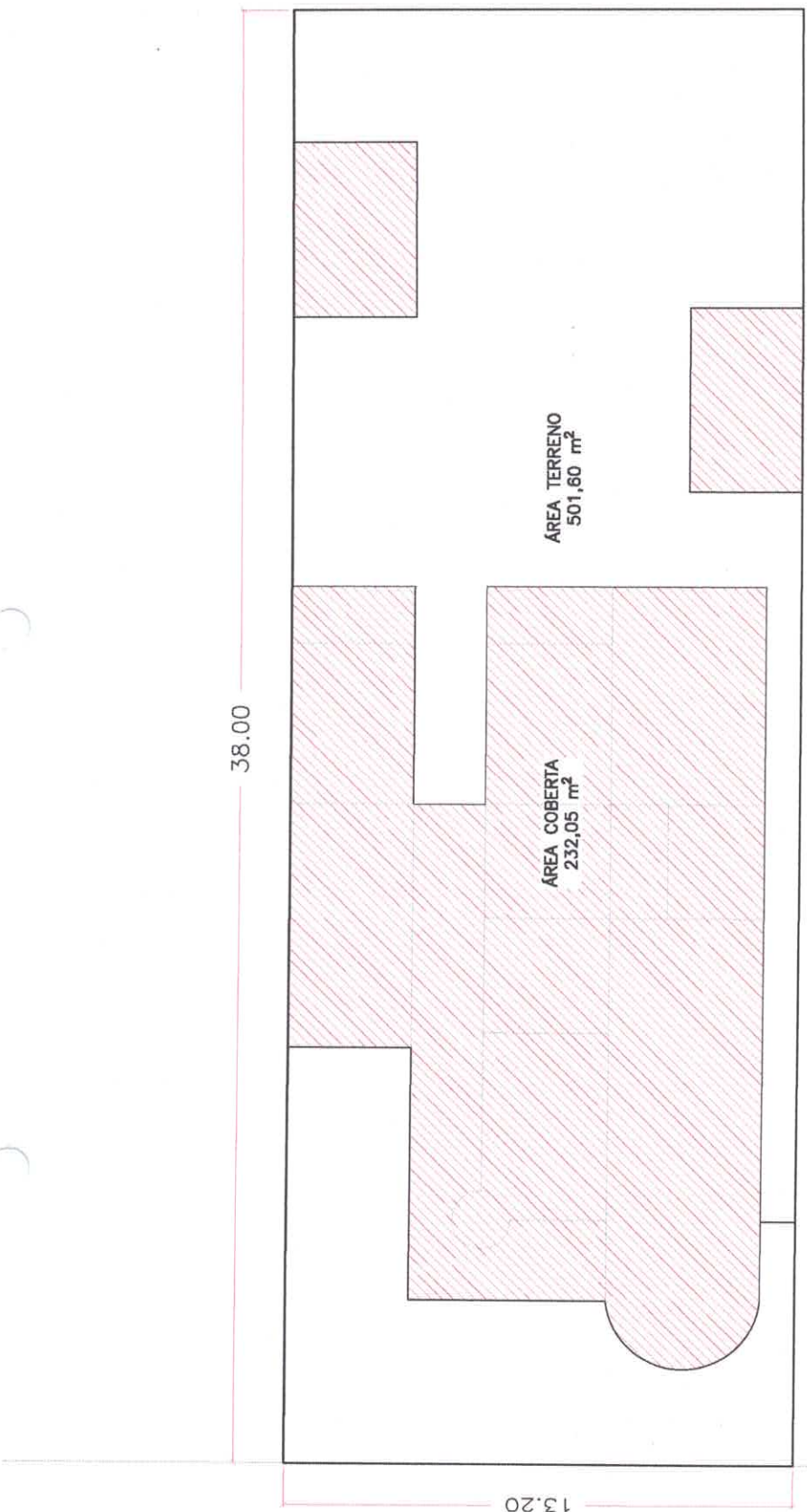
Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	556,82
Mão de Obra	883,82
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	3,54
Total	1.444,18

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	394,82
Mão de Obra	410,80
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,49
Total	807,11

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3281-D



RUA SAMUEL CAMBRAIA

13.20

38.00

ÁREA COBERTA
232,05 m²

ÁREA TERRENO
501,60 m²

1 PLANTA DE COBERTA

ESCALA 1:125



Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 329-D

CIENTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU	FOLHA:	01/01
PROJETO:	AVALIAÇÃO DE ALUGUEL RUA SAMUEL CAMBRAIA - CENTRO	REVISÃO:	R01
ASSUNTO:	PROJETO ARQUITETÔNICO PLANTA DE COBERTA	DATA:	04/08/2021
ENGENHEIRO:	JUAREZ FRUTUOSO DA SILVA	DESENHO:	WILLIAMS
		ESCALA:	INDICADA