



Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu  
Setor de Engenharia



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 006/2021.

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:

UMA AREA, UMA GARAGEM, UMA SALA DE VISITA, UMA SALA DE JANTAR, UMA COZINHA, UMA SUITE, DOIS QUARTOS SOCIAIS, UM BANHEIRO, FORRO DE GESSO, CERAMICA, PINTURA LATÉX.

3.1 Proprietária do Imóvel: MARIA VIEIRA DE SOUZA VIDAL - CPF: 214.709.283-53

3.2 Localização: TRAVESSA ADONIAS MANO DE CARVALHO, Nº 42, CENTRO, SENADOR POMPEU - CE

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 217,00 m<sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup> de construção, conforme planilha de orçamento em anexo.  
 $V_u = R\$ 1.636,16$

6.2 Área da Edificação  
 $A = 217 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação  
 $V_e = V_u \times A = R\$ 355.046,72$

### 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: 355.046,72  
 $V_{te} = 355.046,72$

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 006/2021.

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

$$V_{td} = V_{te} \times d = 355.046,72 \times 0,58 = 205.927,10$$

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência :  $V_f = ( V_{td} + V. \text{ Lig.} ) \times f_c$   
 $f_c$  : fator de comercialização : coef. de valor adicionado , vantagem da coisa feita : NB 502 / 1989 .  
 $f_c = 1,15$  : adotado para moradias em área especial .  
 $f_c = 1,25$  : adotado para pontos comerciais em área especial .  
 $V. \text{ Lig.} = \text{Valor das Ligações de água e energia elétrica} .$   
 $V_f = ( V_{td} + V. \text{ Lig.} ) \times f_c = R\$$

### 7. VALOR DO TERRENO

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

Área=	331,5 m <sup>2</sup>	
Valor unitário = R\$ 150,00/m <sup>2</sup>		
Valor total =	331,5 X 150	R\$ 49.725,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 255.652,10

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

### 10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 1.000,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 22/12/2021.

12. ANEXO: COMPOSIÇÃO CUB/m<sup>2</sup> (valores em R\$/m<sup>2</sup>) E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

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

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	668,29	759,68	746,41	503,05
Mão de Obra	666,12	559,93	526,38	453,78
Despesas Administrativas	71,80	19,09	17,18	17,81
Equipamentos	2,96	2,86	3,00	1,50
<b>Total</b>	<b>1.409,17</b>	<b>1.341,56</b>	<b>1.292,97</b>	<b>976,14</b>

**Projetos-Padrão Residenciais - Normal**

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	710,04	738,54	669,54	659,34
Mão de Obra	923,56	816,74	734,07	706,09
Despesas Administrativas	67,42	80,84	37,30	30,86
Equipamentos	0,21	0,04	4,02	3,83
<b>Total</b>	<b>1.701,23</b>	<b>1.636,16</b>	<b>1.444,93</b>	<b>1.400,12</b>

**Projetos-Padrão Residenciais - Alto**

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	982,62	903,54	951,03
Mão de Obra	1.002,16	775,61	871,41
Despesas Administrativas	63,73	43,98	38,15
Equipamentos	0,26	3,80	5,76
<b>Total</b>	<b>2.048,77</b>	<b>1.726,93</b>	<b>1.866,35</b>

**Projetos-Padrão Comerciais - Normal**

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	788,96	676,18	928,79
Mão de Obra	819,16	738,47	983,20
Despesas Administrativas	49,97	39,45	44,25
Equipamentos	6,80	4,31	6,68
<b>Total</b>	<b>1.664,89</b>	<b>1.458,41</b>	<b>1.962,92</b>

**Projetos-Padrão Comerciais - Alto**

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	874,41	766,80	1.049,29
Mão de Obra	826,97	758,81	1.010,74
Despesas Administrativas	49,97	39,45	44,25
Equipamentos	6,80	4,35	6,63
<b>Total</b>	<b>1.758,15</b>	<b>1.569,41</b>	<b>2.110,91</b>

**Projeto-Padrão Residência Popular**

Item	RP1Q
Materiais	586,00
Mão de Obra	883,73
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	3,77
<b>Total</b>	<b>1.473,50</b>

**Projeto-Padrão Galpão Industrial**

Item	GI
Materiais	419,91
Mão de Obra	410,75
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,59
<b>Total</b>	<b>832,25</b>

05  
M  
Rubrica



Estado do Ceará  
**Prefeitura Municipal de Senador Pompeu**  
Setor de Engenharia

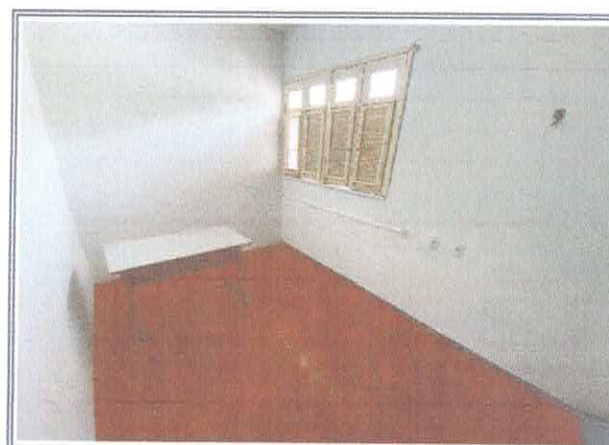


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 006/2021

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
TRAVESSA ADONIAS MANO DE CARVALHO	42	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
22/12/2021		



Jiarez Frutuoso  
Engenheiro Civil  
CREACE 3291-0