



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007/2021.

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:

O imóvel objeto do presente laudo trata-se de um imóvel residencial localizado a Av. Francisco França Cambraia, Nº 654, Centro do município de Senador Pompeu – Ce. Contendo a seguinte descrição de pisos, coberta, revestimento, instalações e esquadrias: piso cerâmico e piso de concreto, coberto com madeira serrada e telha cerâmica e forro de gesso, revestimento liso e revestimento cerâmico, com instalações elétrica, hidráulica e sanitária e esquadrias de madeira, alumínio, vidro e ferro.

3.1 Proprietária do Imóvel: EDILVA MARIA BRAGA CHAVES - CPF: 511.435.343-87

3.2 Localização: AVENIDA FRANCISCO FRANÇA CAMBRAIA, Nº 654, CENTRO, SENADOR POMPEU - CE

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 390,39 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 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.
 $V_u = R\$ 1.726,93$

6.2 Área da Edificação
 $A = 191,59 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 330.862,52$

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: 330.862,52
 $V_{te} = 330.862,52$

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 007/2021.

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

$V_{td} = V_{te} \times d = 330.862,52 \times 0,58 = 191.900,26$

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. Lig. = 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= 390,39 m²

Valor unitário = R\$ 150,00/m²

Valor total = 390,39 X 300 R\$ 117.117,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 309.017,26

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: 29/12/2021.

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


Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
A.C.S. 329-D

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materials	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
Total	1.409,17	1.341,56	1.292,97	976,14

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materials	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
Total	1.701,23	1.636,16	1.444,93	1.400,12

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materials	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
Total	2.048,77	1.726,93	1.866,35

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materials	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
Total	1.664,89	1.458,41	1.962,92

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materials	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
Total	1.758,15	1.569,41	2.110,91

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materials	586,00
Mão de Obra	883,73
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	3,77
Total	1.473,50

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materials	419,91
Mão de Obra	410,75
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,59
Total	832,25

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 32947-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



PROCESSO DE LICITAÇÃO
05
M
Rubrica

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 007/2021

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
AVENIDA FRANCISCO FRANÇA CAMBRAIA	654	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

DATA:
29/12/2021

ASSUNTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



Juarez Frutuoso
Engenheiro Civil
CREA/E 7291-D