



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2022.

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:

Imóvel de pavimento térreo, coberto com telha cerâmica, piso cerâmico e piso de concreto, revestimento cerâmico e revestimento liso, esquadrias de madeira e ferro, instalações hidráulicas e elétricas. O imóvel esta assim divido: 02 áreas coberta, 01 sala, 01 sala de jantar, 01 cozinha, 03 dormitórios, 02 banheiros, 01 área de serviço.

3.1 Proprietária do Imóvel: ANTONIO VITORIANO BARROZO - CPF: 541.107.263-87

3.2 Localização: Rua Sdo 05, Distrito São Joaquim do Salgado, S/n. Senador Pompeu - Ce

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 341,25 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 qlde. 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.
 $V_u = R\$ 997,40$

6.2 Área da Edificação
 $A = 220 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 219.428,00$

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: $219.428,00$
 $V_{te} = 219.428,00$

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



04
14

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2022.

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 = valor obtido da tabela anexo .

$$V_{td} = V_{te} \times d = 219,428.00 \times 0,58 = 127,268.24$$

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= 341.25 m²

Valor unitário = R\$ 30,00/m²
Valor total = 341.25 X30 R\$ 10,237.50

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 137,505.74

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: 01/02/2022.

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

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



05
 14

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 002/2022

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Distrito São Joaquim do Salgado	S/N	Zona Rural	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
01/02/2022		



FACHADA DO IMÓVEL



RUA DE ACESSO



AMBIENTE INTERNO



AMBIENTE INTERNO



BANHEIROS



BANHEIROS

[Handwritten Signature]
 Luiz Frutuoso da Silva
 Engenheiro Civil
 CREA/CE 3291-D