



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 003/2022.

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 tipo residencial, estrutura em alvenaria de tijolo comum, coberto com telha cerâmica e madeira serrada, piso tipos mosaico, cerâmico e concreto, revestimento cerâmico e revestimento liso, forrado com placas de gesso, esquadrias de madeira e ferro, instalações hidráulicas e elétricas. Imóvel com 08 ambientes sendo eles: 03 quartos/salas, 01 copa cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço e 01 área livre.

3.1 Proprietária do Imóvel: KELMA REGINA RANGEL DA SILVA - CPF: 559.257.743-53

3.2 Localização: Avenida Francisco França Cambraia Nº 511 - Bairro: Centro - Senador Pompeu - Ce

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 123,20 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 qíde. 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\$ 1.465,86

6.2 Área da Edificação
A = 123,2 m²

6.3 Valor da Edificação
Ve = Vu x A = R\$ 180.593,95

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:
Vte = 180.593,95

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 003/2022.

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

$$Vtd = Vte \times d = 180.593,95 \times 0,58 = 104.744,49$$

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 .
 $V. \text{ Lig. } = \text{Valor das Ligações de água e energia elétrica.}$
 $Vf = (Vtd + V. \text{ Lig. }) \times fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

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

Área=	123,2	m ²
Valor unitário = R\$ 300,00/m ²		
Valor total =	123,2	300 R\$ 36.960,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 141.704,49

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

10. CONCLUSÃO:

O valor máximo admitido para aluguel e de 1% do valor do imóvel. Portanto o valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 600,00, esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 18/05/2022.

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

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	693,35	795,51	779,40	531,07
Mão de Obra	680,24	572,78	538,29	463,27
Despesas Administrativas	105,61	28,08	25,27	26,19
Equipamentos	2,78	2,68	2,82	1,40
Total	1.481,98	1.399,05	1.345,78	1.021,93

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	736,80	770,42	698,24	686,94
Mão de Obra	953,72	843,22	758,52	729,93
Despesas Administrativas	99,16	118,90	54,86	45,40
Equipamentos	0,20	0,04	3,77	3,59
Total	1.789,88	1.732,58	1.515,39	1.465,86

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.015,65	937,18	997,85
Mão de Obra	1.034,98	800,32	899,38
Despesas Administrativas	93,74	64,68	56,11
Equipamentos	0,24	3,56	5,40
Total	2.144,61	1.805,74	1.958,74

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	823,65	708,59	973,80
Mão de Obra	847,36	762,80	1.015,31
Despesas Administrativas	73,49	58,02	65,09
Equipamentos	6,37	4,04	6,26
Total	1.750,87	1.533,45	2.060,46

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	909,71	802,94	1.099,92
Mão de Obra	855,39	783,40	1.043,18
Despesas Administrativas	73,50	58,02	65,08
Equipamentos	6,37	4,07	6,22
Total	1.844,97	1.648,43	2.214,40

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	618,79
Mão de Obra	916,55
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	3,54
Total	1.538,88

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	432,19
Mão de Obra	424,21
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,49
Total	857,89



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
 06
 Fis 14
 Rubrica

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 003/2022

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Avenida Francisco França Cambraia	511	Centro	SENADOR POMPEU/CE
DATA: 18/05/2022	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL	



FACHADA DO IMÓVEL



ACESSO A SALAS



SALA



FORRO DE GESSO



COPA CANTINA



BANHEIRO

[Handwritten Signature]

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