



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2022.

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 cerâmico e concreto, revestimento cerâmico e revestimento, forrado com placas de gesso, esquadrias de madeira e ferro, instalações hidráulicas e elétricas. Imóvel com 07 ambientes sendo eles: 02 quartos, 01 sala, 01 copa cozinha, 01 banheiros, 01 área de serviço e 01 área livre.

3.1 **Proprietário do Imóvel:** RAIMUNDO RAMOS DA SILVA - CPF: 188.091.463-87

3.2 **Localização:** Rua Samuel Cambraia Nº 251 - Bairro: Barra do Patú - Senador Pompeu - Ce

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 103,50 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto (x) Telefone () Gás
Acesso: () Asfalto (x) 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 qldc. 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.
 $V_u = R\$ 1.455,62$

6.2 Área da Edificação
 $A = 103,5 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 150.656,67$

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:
 $V_{te} = 150.656,67$


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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2022.

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

$Vtd = Vte \times d = 150.656,67 \times 0,58 = 87.380,87$

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.

$V. \text{Lig.}$ = 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= 103,5 m²

Valor unitário = R\$ 300,00/m²

Valor total = 103,5 300 R\$ 31.050,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 118.430,87

Utilizando aproximação permitida por norma.

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

10. CONCLUSÃO:

O valor admitido para aluguel é de 0,5% a 1% do valor do imóvel. Portanto o valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 800,00, esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 27/09/2022.

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


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



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



COMISSÃO DE LICITATION
Fls 04
M
Rubrica

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 005/2022

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Rua Samuel Cambraia	251	Barra do Patú	SENADOR POMPEU/CE

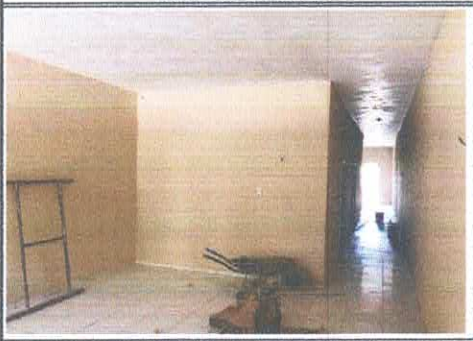
DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
27/09/2022		



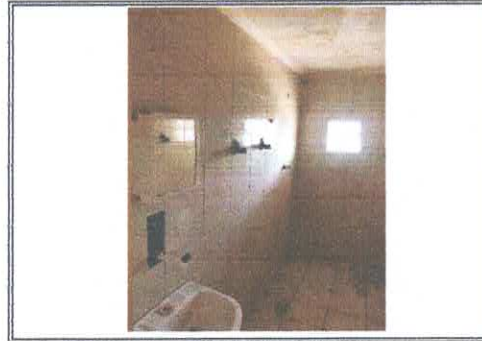
FACHADA DO IMÓVEL



ACESSO A SALAS (CORREDOR)



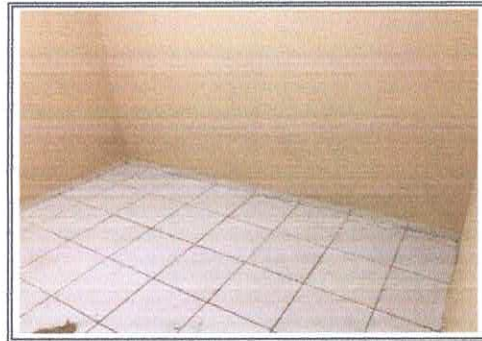
SALA



BANHEIRO



ÁREA LIVRE



QUARTO

CUB/m²

Relatório 5 - Composição CUB/m² (Valores em R\$/m²)

Agosto/2022

M.Obra com Encargos Sociais



Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	709,61	820,23	802,21	550,98
Mão de Obra	801,52	672,80	632,66	546,15
Despesas Administrativas	74,95	19,93	17,93	18,59
Equipamentos	2,78	2,68	2,82	1,40
Total	1.588,86	1.515,64	1.455,62	1.117,12

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	780,94	827,62	744,38	740,02
Mão de Obra	1.101,05	973,90	874,69	841,03
Despesas Administrativas	70,37	84,38	38,93	32,22
Equipamentos	0,20	0,04	3,77	3,59
Total	1.952,56	1.885,94	1.661,77	1.616,86

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.152,67	1.029,62	1.066,17
Mão de Obra	1.194,66	925,25	1.039,34
Despesas Administrativas	66,53	45,90	39,82
Equipamentos	0,24	3,56	5,40
Total	2.414,10	2.004,33	2.150,73

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	935,92	757,98	1.033,06
Mão de Obra	975,19	880,19	1.172,14
Despesas Administrativas	52,16	41,18	46,19
Equipamentos	6,37	4,04	6,26
Total	1.969,64	1.683,39	2.257,65

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.069,73	879,12	1.193,71
Mão de Obra	984,52	904,83	1.205,52
Despesas Administrativas	52,16	41,18	46,19
Equipamentos	6,37	4,07	6,22
Total	2.112,78	1.829,20	2.451,64

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	628,82
Mão de Obra	1.049,72
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	3,54
Total	1.682,08

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	453,69
Mão de Obra	489,65
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,49
Total	944,83

Juarez Frutuoso da Silva
329