



**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 006/2022.**

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 cerâmico, coberto com telha cerâmica e madeira serrada, piso cerâmico e concreto, revestimento cerâmico e revestimento liso, forrado com placas de gesso, esquadrias de madeira e ferro, instalações hidráulicas e elétricas.

3.1 **Proprietária do Imóvel:** CICERO GALDINO DA SILVA - CPF: 140.698.573-20

3.2 **Localização:** Rua Otacilio Ancelmo Nº 519 - Bairro: Vila Alta - Crato - Ce

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 170,50 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> de construção, conforme planilha de orçamento em anexo.  
 $V_u = R\$ 1.627,81$

6.2 Área da Edificação  
 $A = 170,5 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação  
 $V_e = V_u \times A = R\$ 277.541,61$

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:  
 $V_{te} = 277.541,61$

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 006/2022.

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.

$$V_{td} = V_{te} \times d = 277.541,61 \times 0,58 = 160.974,13$$

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= 170,5 m<sup>2</sup>

Valor unitário = R\$ 400,00/m<sup>2</sup>

Valor total = 170,5      400      R\$ 68.200,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 229.174,13

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: 25/10/2022.

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

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

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	718,42	828,99	809,87	557,59
Mão de Obra	801,52	672,80	632,66	546,15
Despesas Administrativas	78,92	20,99	18,88	19,57
Equipamentos	2,78	2,68	2,82	1,40
<b>Total</b>	<b>1.601,64</b>	<b>1.525,46</b>	<b>1.464,23</b>	<b>1.124,71</b>

**Projetos-Padrão Residenciais - Normal**

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	793,81	838,08	753,06	749,26
Mão de Obra	1.101,05	973,90	874,69	841,03
Despesas Administrativas	74,10	88,86	41,00	33,93
Equipamentos	0,20	0,04	3,77	3,59
<b>Total</b>	<b>1.969,16</b>	<b>1.900,88</b>	<b>1.672,52</b>	<b>1.627,81</b>

**Projetos-Padrão Residenciais - Alto**

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.168,47	1.040,90	1.080,32
Mão de Obra	1.194,66	925,25	1.039,34
Despesas Administrativas	70,06	48,34	41,93
Equipamentos	0,24	3,56	5,40
<b>Total</b>	<b>2.433,43</b>	<b>2.018,05</b>	<b>2.166,99</b>

**Projetos-Padrão Comerciais - Normal**

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	946,88	764,58	1.042,70
Mão de Obra	975,19	880,19	1.172,14
Despesas Administrativas	54,92	43,36	48,64
Equipamentos	6,37	4,04	6,26
<b>Total</b>	<b>1.983,36</b>	<b>1.692,17</b>	<b>2.269,74</b>

**Projetos-Padrão Comerciais - Alto**

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.083,51	887,33	1.205,33
Mão de Obra	984,52	904,83	1.205,52
Despesas Administrativas	54,93	43,36	48,64
Equipamentos	6,37	4,07	6,22
<b>Total</b>	<b>2.129,33</b>	<b>1.839,59</b>	<b>2.465,71</b>

**Projeto-Padrão Residência Popular**

Item	RP1Q
Materiais	643,53
Mão de Obra	1.049,72
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	3,54
<b>Total</b>	<b>1.696,79</b>

**Projeto-Padrão Galpão Industrial**

Item	GI
Materiais	460,41
Mão de Obra	489,65
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,49
<b>Total</b>	<b>951,55</b>

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



COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
 Fls 15  
 M  
 Rubrica

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 006/2022

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICIPIO
Rua Otacilio Ancelmo	519	Vila Alta	Crato - Ce

DATA:	ASSUNTO
25/10/2022	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



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