



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008/2022.

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 com finalidade para casa de apoio no município de Fortaleza, imóvel com estrutura em alvenaria de tijolo cerâmico, coberto com telha cerâmica e madeira serrada, piso cerâmico e concreto, revestimento cerâmico e revestimento liso, esquadrias de madeira e ferro, instalações hidráulicas e elétricas.

3.1 **Proprietária do Imóvel:** MARIA SOCORRO RIBEIRO NUNES - CPF: 295.974.633-34

3.2 **Localização:** VI FERREIA Nº 000516 C5 B QUARTO - ITAOCA - Fortaleza - Ce

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 130,00 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 qtd. 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.
 $V_u = R\$ 1.638,23$

6.2 Área da Edificação
 $A = 130 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 212.969,90$

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
Ferro	m2			0,00
TOTAL				0,00

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: $212.969,90$
 $V_{te} = 212.969,90$

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008/2022.

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

$$V_{td} = V_{te} \times d = 212.969,90 \times 0,58 = 123.522,54$$

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= 130 m²

Valor unitário = R\$ 600,00/m²

Valor total = 130 600 R\$ 78.000,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 201.522,54

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\$ 700,00, esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 08/12/2022.

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


Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CPLA/CE 3291-D

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

Outubro/2022

M.Obra com Encargos Sociais

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materials	727,24	835,81	816,58	560,58
Mão de Obra	802,22	673,44	633,25	546,62
Despesas Administrativas	78,92	20,99	18,88	19,57
Equipamentos	3,24	3,13	3,28	1,64
Total	1.611,62	1.533,37	1.471,99	1.128,41

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materials	803,90	847,10	762,30	757,90
Mão de Obra	1.102,55	975,21	875,90	842,21
Despesas Administrativas	74,10	88,86	41,00	33,93
Equipamentos	0,23	0,04	4,40	4,19
Total	1.980,78	1.911,21	1.683,60	1.638,23

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materials	1.191,55	1.056,29	1.097,30
Mão de Obra	1.196,29	926,48	1.040,73
Despesas Administrativas	70,06	48,34	41,93
Equipamentos	0,28	4,15	6,30
Total	2.458,18	2.035,26	2.186,26

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materials	960,06	775,19	1.056,10
Mão de Obra	976,59	881,40	1.173,73
Despesas Administrativas	54,92	43,36	48,64
Equipamentos	7,43	4,71	7,30
Total	1.999,00	1.704,66	2.285,77

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materials	1.096,60	897,97	1.218,61
Mão de Obra	985,93	906,04	1.207,13
Despesas Administrativas	54,93	43,36	48,64
Equipamentos	7,43	4,75	7,25
Total	2.144,89	1.852,12	2.481,63

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materials	649,71
Mão de Obra	1.051,34
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	4,13
Total	1.705,18

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materials	468,54
Mão de Obra	490,32
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,74
Total	960,60



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 008/2022

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
VI FERREÁ	516	ITAOCA	Fortaleza - Ce

DATA:	ASSUNTO	
08/12/2022		LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



J. Frutuoso da Silva
 Engenheiro Civil
 CR. LA/CE 3291-D