



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2023.

1. **ELABORADOR DA AVALIAÇÃO:** GIOVANNA PERDIGÃO MINEIRO - ENG^a CIVIL - CREA 362315/CE

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 06 ambientes sendo eles: 02 quartos, 01 sala, 01 copa/cozinha, 01 garagem e 01 banheiro.

3.1. **Proprietário do Imóvel:** MARIA LUCINEIDE VIEIRA GOIS - CPF: 892.138.153-87

3.2. **Localização:** RUA DO CORREDOR, 520 - BONFIM KM20 - SENADOR POMPEU-CE

3.3. **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 121,07 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 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 m² de construção, conforme planilha de orçamento em anexo.
 $V_u = R\$ 1.129,90$

6.2. Área da Edificação
 $A = 99,85 \text{ m}^2$

6.3. Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 112.820,52$

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:
 $V_{te} = 112.820,52$

Giovanna Perdigão Mineiro
Engenheira Civil
CREA-CE Nº 062106728-8



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 001/2023.

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

$$V_{td} = V_{te} \times d = 112.820,52 \times 0,58 = 65.435,90$$

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.
 $V. \text{ Lig.} = \text{Valor das Ligações de água e energia elétrica.}$
 $V_f = (V_{td} + V. \text{ Lig.}) \times f_c = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

7.1. CARACTERÍSTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.
Área = 121,07 m²
Valor unitário = R\$ 300,00/m²
Valor total = 121,07 x 300 R\$ 36.321,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 101.756,90

Utilizando aproximação permitida por norma.

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

10. CONCLUSÃO:

O valor máximo admitido para aluguel é de 1% do valor do imóvel. Portanto o valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 350,00, esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 11/01/2023

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


Giovanna Perdigo Mineiro
Engenheira Civil
CREA-CE Nº 062106728-8



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 001/2023

ENDEREÇO	Nº	DISTRITO	MUNICÍPIO
RUA DO CORREDOR	520	BONFIM KM20	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	
11/01/2023		LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



SALA



SALA/ENTRADA



QUARTO 01



QUARTO 02



COPA/COZINHA



GARAGEM

[Handwritten Signature]
 Giovanna Perdigão Mineiro
 Engenheira Civil
 CREA-CE Nº 062106728-8