



**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007/2022.**

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 comercial, estrutura em alvenaria de tijolo, coberto com telha metálica e estrutura de aço, piso de concreto, revestimento liso, esquadrias de ferro, instalações hidráulicas e elétricas.

3.1 **Proprietária do Imóvel:** MARIA RUFINO DE LIMA ARRAIS - CPF: 573.627.503-15

3.2 **Localização:** Rua Francisco Leandro, Nº 10 - Bairro: Brasília - Senador Pompeu - Ce

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 275,99 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 qld. 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.  
 $Vu = R\$ 1.704,66$

6.2 Área da Edificação  
 $A = 275,99 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação  
 $Ve = Vu \times A = R\$ 470.469,11$

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        |
| <b>TOTAL</b>             |         |            |             |             |

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos:  $470.469,11$   
 $Vte = 470.469,11$

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007/2022.

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

$$Vtd = Vte \times d = 470.469,11 \times 0,58 = 272.872,09$$

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=                                      | 275,99 m <sup>2</sup> |     |               |
| Valor unitário = R\$ 200,00/m <sup>2</sup> |                       |     |               |
| Valor total =                              | 275,99                | 200 | R\$ 55.198,00 |

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 328.070,09

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\$ 2.500,00, esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 06/12/2022.

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

  
Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
C.R.C. 328140

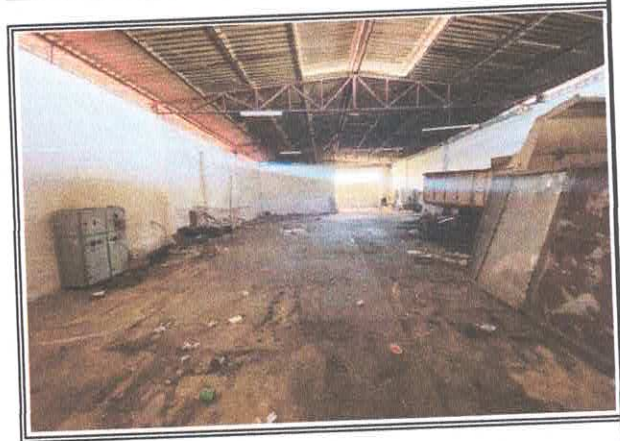


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 007/2022

| ENDEREÇO              | Nº | BAIRRO   | MUNICÍPIO      |
|-----------------------|----|----------|----------------|
| Rua Francisco Leandro | 10 | Brasília | Fortaleza - Ce |

| DATA:      | ASSUNTO | LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL |
|------------|---------|---|
| 06/12/2022 |         |   |



  
Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
C.R.C.E. 3291-D

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

| Item                     | R1-B            | PP-4-B          | R8-B            | PIS             |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 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            |
| <b>Total</b>             | <b>1.611,62</b> | <b>1.533,37</b> | <b>1.471,99</b> | <b>1.128,41</b> |

**Projetos-Padrão Residenciais - Normal**

| Item                     | R1-N            | PP-4-N          | R8-N            | R16-N           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 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            |
| <b>Total</b>             | <b>1.980,78</b> | <b>1.911,21</b> | <b>1.683,60</b> | <b>1.638,23</b> |

**Projetos-Padrão Residenciais - Alto**

| Item                     | R1-A            | R8-A            | R16-A           |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 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            |
| <b>Total</b>             | <b>2.458,18</b> | <b>2.035,26</b> | <b>2.186,26</b> |

**Projetos-Padrão Comerciais - Normal**

| Item                     | CAL-8-N         | CSL-8-N         | CSL-16-N        |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 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            |
| <b>Total</b>             | <b>1.999,00</b> | <b>1.704,66</b> | <b>2.285,77</b> |

**Projetos-Padrão Comerciais - Alto**

| Item                     | CAL-8-A         | CSL-8-A         | CSL-16-A        |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais                | 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            |
| <b>Total</b>             | <b>2.144,89</b> | <b>1.852,12</b> | <b>2.481,63</b> |

**Projeto-Padrão Residência Popular**

| Item                     | RP1Q            |
|--------------------------|-----------------|
| Materiais                | 649,71          |
| Mão de Obra              | 1.051,34        |
| Despesas Administrativas | 0,00            |
| Equipamentos             | 4,13            |
| <b>Total</b>             | <b>1.705,18</b> |

**Projeto-Padrão Galpão Industrial**

| Item                     | GI            |
|--------------------------|---------------|
| Materiais                | 468,54        |
| Mão de Obra              | 490,32        |
| Despesas Administrativas | 0,00          |
| Equipamentos             | 1,74          |
| <b>Total</b>             | <b>960,60</b> |