



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2023.



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:

Área de lazer com salões abertos, piscinas para adultos e crianças, quadra de esportes, campo de futebol.

3.1. Proprietário do Imóvel: ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL S/A - CNPJ: 07.803.737.0001/91

3.2. Localização: Rua José Carlos Sampaio, S/N, Centro - Senador Pompeu/CE

3.3. Identificação do Imóvel: Imóvel urbano, tipo Residencial: Área do imóvel: 6.270,00 m²

3.4. Características da região:

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto (x) Telefone () Gás
Acesso: () Asfalto (x) Pedra paralela (x) 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 qlde. 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 .
 $V_u = R\$ 2.004,23$

6.2. Área da Edificação
 $A = 1210,25 \text{ m}^2$

6.3. Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 2.425.619,36$

6.4. Melhoramentos

DESCRIÇÃO:	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
Quadra Esportiva	m2	1	150.000,00	150000,00
Piscinas Grande	m2	1	70.000	70000,00
Piscinas Pequena	m2	1	30.000	30000,00
Portão de ferro	m2			0,00
Forro	m2			0,00
TOTAL				250000,00

6.5. Valor total da edificação com os melhoramentos: $2.675.619,36$
 $V_{te} = 2.675.619,36$


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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2023.

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

$$Vtd = Vte \times d = 2.675.619,36 \times 0,58 = 1.551.859,23$$

6.7. Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p/ residência: $Vf = (Vtd + V. \text{Lig.}) \times fc$

$fc = \text{fator de comercialização: coef. de valor adicionado, vantagem da coisa feita : NB 502/1989 .}$

$fc = 1,15$: adotado para moradias em área especial.

$fc = 1,25$: adotado para pontos comerciais em área especial.

V.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= 6270,00 m²

Valor unitário = R\$ 300,00/m²

Valor total = 6270 x 70 R\$ 438.900,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.990.759,23

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\$ 2.000,00, esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 09/02/2023

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


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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 002/2023

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Rua José Carlos Sampaio	S/N	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

DATA: 09/02/2023	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
---------------------	---------	---



FACHADA/ENTRADA



SALÃO



SALÃO



SALÃO



QUADRA DE ESPORTE



CAMPO DE ESPORTE









PISCINA GRANDE



PISCINA PEQUENA

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO			
OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 002/2023			
ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Rua José Carlos Sampaio	S/N	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE
DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL	
09/02/2023			
			
ÁREA EXTERNA	ÁREA EXTERNA		
			
WC FEMININO	WC FEMININO		
			
WC FEMININO	WC MASCULINO		



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