



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2023.

1. ELABORADOR DA AVALIAÇÃO: GIOVANNA PERDIGÃO MINEIRO - ENGª 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 10 ambientes sendo eles: 03 quartos, 02 salas, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço e 01 quintal.

3.1. Proprietário do Imóvel: RAIMUNDO JOSÉ FERREIRA DA SILVA - CPF: 131.041.098-42

3.2. Localização: Rua do Cruzeiro, 592, Distrito Bonfim - Senador Pompeu

3.3. Identificação do Imóvel: Imóvel urbano, tipo Residencial: Área do Imóvel: 400,05 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 qldc. 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.
 $V_u = R\$ 1.137,70$

6.2. Área da Edificação
 $A = 116,66 \text{ m}^2$

6.3. Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 132.724,08$

6.4. Melhoramentos

DESCRIÇÃO:	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
Paredes de gesso	m2	0	0,00	0,00
Paredes de alvenaria	m2	0	0,00	0,00
Cerâmica esmaltada no piso	m2	0	0,00	0,00
Rev Cerâmico	m2	0	0,00	0,00
Forro	m2	0	0,00	0,00
TOTAL				0,00

6.5. Valor total da edificação com os melhoramentos:
 $V_{te} = 132.724,08$


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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2023.

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

$Vtd = Vte \times d = 132.724,08 \times 0,58 = 76.979,97$

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.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= 400,05 m²
Valor unitário = R\$ 300,00/m²
Valor total = 400,05 x 300 R\$ 120.015,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 196.994,97

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\$ 600, esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 20/03/2023

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

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



COMISSÃO DE LICITAÇÃO
 Fis 03
 M
 Rubrica

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 005/2023

ENDEREÇO	Nº	DISTRITO	MUNICÍPIO
Rua do Cruzeiro	592	BONFIM	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
20/03/2023		



FACHADA DO IMÓVEL



SALA



QUINTAL



ÁREA DE SERVIÇO



BANHEIRO



ENTRADA



QUARTO



QUARTO



BANHEIRO



QUARTO

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

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	732,77	836,13	814,93	565,13
Mão de Obra	809,64	680,18	639,51	551,60
Despesas Administrativas	77,94	20,72	18,65	19,33
Equipamentos	3,24	3,13	3,28	1,64
Total	1.623,59	1.540,16	1.476,37	1.137,70

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	811,91	848,50	764,75	758,56
Mão de Obra	1.118,38	989,11	888,73	854,73
Despesas Administrativas	73,18	87,75	40,48	33,50
Equipamentos	0,23	0,04	4,40	4,19
Total	2.003,70	1.925,40	1.698,36	1.650,98

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.220,99	1.069,88	1.097,25
Mão de Obra	1.213,52	939,46	1.055,41
Despesas Administrativas	69,18	47,74	41,41
Equipamentos	0,28	4,15	6,30
Total	2.503,97	2.061,23	2.200,37

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	960,43	776,96	1.056,18
Mão de Obra	991,39	894,17	1.190,60
Despesas Administrativas	54,24	42,82	48,03
Equipamentos	7,43	4,71	7,30
Total	2.013,49	1.718,66	2.302,11

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.096,71	899,51	1.218,55
Mão de Obra	1.000,85	918,95	1.224,16
Despesas Administrativas	54,25	42,82	48,03
Equipamentos	7,43	4,75	7,25
Total	2.159,24	1.866,03	2.497,99

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	652,22
Mão de Obra	1.068,58
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	4,13
Total	1.724,93

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	472,65
Mão de Obra	497,38
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,74
Total	971,77