



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2023.

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 07 ambientes sendo eles: 04 salas, 01 cozinha, 02 banheiros

3.1. Proprietário do Imóvel: PARÓQUIA DE NOSSA SENHORA DAS DORES - Nº: 07.513.336/0001-05

3.2. Localização: Estrada Central do Ceará/ Rodovia - Senador Pompeu/Fortaleza - Distrito Bonfim

3.3. Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 8.786,61 m²

3.4. Características da região:

Infraestrutura: Energia Água Esgoto Telefone Gás
Acesso: 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 q.lde. 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
 $A = 174,68 \text{ m}^2$

6.3. Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 198.733,44$

6.4. Melhoramentos

| DESCRIÇÃO: | Unidade | Quantidade | Preço Unit. | Parcial RS |
|----------------------------|---------|------------|-------------|------------|
| 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:
 $V_{te} = 198.733,44$

198.733,44


Giovanna Perdigão Mineiro
Engenheira Civil
CREA-CE Nº 062106722-8



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2023.

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

$$Vtd = Vte \times d = 198.733,44 \times 0,58 = 115.265,39$$

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 .
 $V. \text{Lig.} = \text{Valor das Ligações de água e energia elétrica.}$
 $Vf = (Vtd + V. \text{Lig.}) \times fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

7.1. CARACTERÍSTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.

| | | |
|--|------------------------|------------------|
| Área= | 8786,61 m ² | |
| Valor unitário = R\$ 300,00/m ² | | |
| Valor total = | 8786,61 x 300 | R\$ 2.635.983,00 |

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.751.248,39

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\$ 700, 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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 004/2023

| ENDEREÇO | Nº | DISTRITO | MUNICÍPIO |
|--|-----|----------|-------------------|
| Estrada Central do Ceará/ Rodovia - Senador Pompeu/ Fortal | S/N | BONFIM | SENADOR POMPEU/CE |

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



SALA 01



COZINHA



BANHEIRO



SALA



ENTRADA



BANHEIROS



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA

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

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

Fevereiro/2023

M.Obra com Encargos Sociais

**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 |