



**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 006/2023**

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 com recuos frontal, posterior e laterais, imóvel com 1 garagem, 1 sala de estar, 3 quartos, 2 banheiros, 1 cozinha, 2 depósito, 1 área de serviço

3.1 **Proprietário do Imóvel:** FRANCISCO VALDERY ALVES DE MAGALHÃES - CPF: 112.972.713-00

3.2 **Localização:** RUA PROFESSOR CAVALCANTE, Nº 732 - CENTRO - SENADOR POMPEU/CE

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano, tipo Residencial: Área do imóvel: 495,72 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 qtd. 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.  
 $V_u = R\$ 1.939,42$

6.2 Área da Edificação  
 $A = 173,46 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação  
 $V_e = V_u \times A = R\$ 336.411,79$

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>				<b>0,00</b>

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos:  $336.411,79$   
 $V_{te} = 336.411,79$

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 006/2023

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 = valor obtido da tabela anexo.

$$V_{td} = V_{te} \times d = 336.411,79 \times 0,58 = 195.118,84$$

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. Lig. = 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 . CARACTERISTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.

Área = 511,5 m<sup>2</sup>

Valor unitário = R\$ 150,00/m<sup>2</sup>

Valor total = 511,5 x 150      R\$ 76.725,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 271.843,84

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\$ 1.500,00, esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 03/04/2023.

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

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





**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**OBJETO:** Avaliação Locação de Imóvel 006/2023

<b>ENDEREÇO</b>	<b>Nº</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>MUNICÍPIO</b>
RUA PROFESSOR CAVALCANTE	732	CENTRO	SENADOR POMPEU

<b>DATA:</b> 03/04/2023	<b>ASSUNTO</b>	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
----------------------------	----------------	---



**FACHADA**



**ENTRADA**



**GARAGEM**



**FUNDOS**



**ÁREA DE SERVIÇO**



**COZINHA**



**BANHEIRO 1**



**BANHEIRO 1**

*[Handwritten signature]*





COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
 Fls. 05  
 W  
 Rubrica

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 006/2023

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
RUA PROFESSOR CAVALCANTE	732	CENTRO	SENADOR POMPEU

DATA:  
03/04/2023

ASSUNTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL



BANHEIRO 2



BANHEIRO 2



QUARTO 1



QUARTO 2



QUARTO 3



SALA DE ESTAR

*Giovanna*  
 Giovanna Perdigão Mineiro  
 Engenheira Civil  
 CREA-CE Nº 06210672