



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007/2023

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 utilizado para depósito contendo 1 área forrada, 1 banheiro e 1 depósito.

3.1 Proprietário do Imóvel: NOELIA MARIA VIDAL NUNES BENEVIDES - CPF: 316.911.613-49

3.2 Localização: RUA ANTONIO SOARES, Nº170, LOJA 01 - CENTRO - SENADOR POMPEU/CE

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano: Área do imóvel: 300,49 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto () Telefone () Gás
Acesso: (x) 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.
 $V_u = R\$ 980,22$

6.2 Área da Edificação
 $A = 300,49 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 294.546,31$

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
Ferro	m2			0,00
TOTAL				0,00

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: 294.546,31
 $V_{te} = 294.546,31$


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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007/2023

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

$$Vtd = Vte \times d = 294.546,31 \times 0,58 = 170.836,86$$

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

Área= 300,49 m²

Valor unitário = R\$ 430,00/m²

Valor total = 300,49 x 430 R\$ 129.210,70

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 300.047,56

Utilizando aproximação permitida por norma .

9. NÍVEL DE RIGOR ALCANÇADO: Expedito . Conforme NBR 5676 .

10. CONCLUSÃO:

O valor máximo admitido para aluguel é de até 1% do valor do imóvel. Portanto o valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 3.000,00, esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 18/05/2023

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 007/2023

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
RUA ANTONIO SOARES	170	CENTRO	SENADOR POMPEU

DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
18/05/2023		



FACHADA



ÁREA FORRADA



ÁREA FORRADA



ÁREA FORRADA



ÁREA FORRADA



ÁREA FORRADA



BANHEIRO



DEPÓSITO

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