



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 009/2023

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:

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 14 ambientes sendo eles: 04 quartos, 02 salas, 01 cozinha, 01 despensa, 03 banheiros, 01 área de serviço, 01 quintal e 01 varanda.

3.1 **Proprietário do Imóvel:** Francisco Pio Franco - CPF: 102.325.913-34

3.2 **Localização:** Rua Franco Magalhães, 66 - CENTRO - SENADOR POMPEU/CE

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano: Área do imóvel: 120,10 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura:

(x) Energia (x) Água (x) Esgoto () Telefone () Gás
() Asfalto () Pedra paralela (x) Calçamento () Terra

Acesso:

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.

$V_u = R\$ 2.600,49$

6.2 Área da Edificação

$A = 120,10 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação

$V_e = V_u \times A = R\$ 312.318,85$

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 |
| TOTAL | | | | 0,00 |

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos:

$V_{te} = 312.318,85$

312.318,85


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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 009/2023

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

$$Vtd = Vte \times d = 312.318,85 \times 0,58 = 181.144,93$$

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 .

$V. \text{ Lig.} = \text{Valor das Ligações de água e energia elétrica} .$

$Vf = (Vtd + V. \text{ Lig.}) \times fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

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

Área= 114,08 m²

Valor unitário = R\$ 250,00/m²

Valor total = 114,08 X 250 R\$ 28.520,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 209.664,93

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\$ 1.320,00 esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 28/07/2023

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


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



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 009/2023

| ENDEREÇO | Nº | BAIRRO | MUNICÍPIO |
|----------------------|----|--------|----------------|
| RUA FRANCO MAGALHÃES | 66 | CENTRO | SENADOR POMPEU |

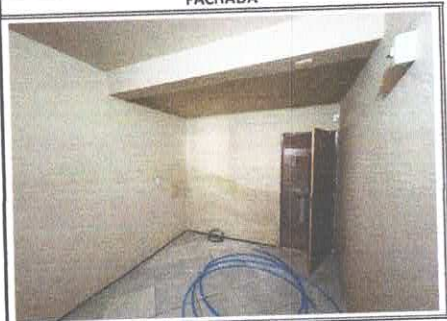
| DATA: | ASSUNTO | LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL |
|------------|---------|---|
| 28/07/2023 | | |



FACHADA



ENTRADA



QUARTO



DESPENSA



ÁREA DE SERVIÇO



COZINHA



QUINTAL



ACESSO QUARTOS

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



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 009/2023

| ENDEREÇO | Nº | BAIRRO | MUNICÍPIO |
|----------------------|----|--------|----------------|
| RUA FRANCO MAGALHÃES | 66 | CENTRO | SENADOR POMPEU |

| DATA: | ASSUNTO | LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL |
|------------|---------|---|
| 28/07/2023 | | |



BANHEIRO



QUARTO



BANHEIRO



QUARTO



SALA 2



VARANDA

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

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

| Item | R1-B | PP-4-B | R8-B | PIS |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais | 762,50 | 858,01 | 830,91 | 577,23 |
| Mão de Obra | 852,55 | 715,84 | 673,10 | 580,89 |
| Despesas Administrativas | 84,34 | 22,42 | 20,18 | 20,91 |
| Equipamentos | 3,24 | 3,13 | 3,28 | 1,64 |
| Total | 1.702,63 | 1.599,40 | 1.527,47 | 1.180,67 |

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

| Item | R1-N | PP-4-N | R8-N | R16-N |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais | 839,74 | 865,51 | 780,47 | 773,82 |
| Mão de Obra | 1.173,36 | 1.037,82 | 932,23 | 896,43 |
| Despesas Administrativas | 79,18 | 94,95 | 43,81 | 36,25 |
| Equipamentos | 0,23 | 0,04 | 4,40 | 4,19 |
| Total | 2.092,51 | 1.998,32 | 1.760,91 | 1.710,69 |

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

| Item | R1-A | R8-A | R16-A |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais | 1.252,21 | 1.090,06 | 1.115,75 |
| Mão de Obra | 1.273,14 | 985,89 | 1.107,50 |
| Despesas Administrativas | 74,86 | 51,65 | 44,81 |
| Equipamentos | 0,28 | 4,15 | 6,30 |
| Total | 2.600,49 | 2.131,75 | 2.274,36 |

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

| Item | CAL-8-N | CSL-8-N | CSL-16-N |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais | 976,17 | 789,80 | 1.077,04 |
| Mão de Obra | 1.039,54 | 938,04 | 1.249,12 |
| Despesas Administrativas | 58,69 | 46,34 | 51,98 |
| Equipamentos | 7,43 | 4,71 | 7,30 |
| Total | 2.081,83 | 1.778,89 | 2.385,44 |

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

| Item | CAL-8-A | CSL-8-A | CSL-16-A |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Materiais | 1.112,77 | 912,82 | 1.240,02 |
| Mão de Obra | 1.049,48 | 964,21 | 1.284,57 |
| Despesas Administrativas | 58,70 | 46,34 | 51,97 |
| Equipamentos | 7,43 | 4,75 | 7,25 |
| Total | 2.228,38 | 1.928,12 | 2.583,81 |

Projeto-Padrão Residência Popular

| Item | RP1Q |
|--------------------------|-----------------|
| Materiais | 669,64 |
| Mão de Obra | 1.119,50 |
| Despesas Administrativas | 0,00 |
| Equipamentos | 4,13 |
| Total | 1.793,27 |

Projeto-Padrão Galpão Industrial

| Item | GI |
|--------------------------|-----------------|
| Materiais | 479,35 |
| Mão de Obra | 521,82 |
| Despesas Administrativas | 0,00 |
| Equipamentos | 1,74 |
| Total | 1.002,91 |