



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008/2023

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 utilizado para depósito contendo 1 sala, 1 banheiro, 1 cozinha e 1 quintal.

3.1 **Proprietário do Imóvel:** Reneuda Mariano de Jesus - CPF: 991.074.063-04

3.2 **Localização:** RUA CECILIA ALVES, S/N - DISTRITO DE CODIÁ - SENADOR POMPEU/CE

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano: Área do imóvel: 66,08 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto () Telefone () Gás
Acesso: () Asfalto () 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 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.
 $V_u = R\$ 1.180,67$


6.2 Área da Edificação
 $A = 66,08 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 78.018,67$

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: $V_{te} = 78.018,67$


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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 008/2023

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

$$Vtd = Vte \times d = 78.018,67 \times 0,58 = 45.250,83$$

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 = 51,42 m²

Valor unitário = R\$ 150,00/m²

Valor total = 51,42 x 150 R\$ 7.713,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 52.963,83

Utilizando aproximação permitida por norma.

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

10. CONCLUSÃO:

O valor máximo admitido para aluguel é de 0,5% até 1% do valor do imóvel. Portanto o valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 360,00 esta compatível com a faixa de percentual.

11. DATA DA VISTORIA: 18/07/2023

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 008/2023

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
RUA CECILIA ALVES	S/N	DISTRITO DE CODIÁ	SENADOR POMPEU

DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
18/07/2023		



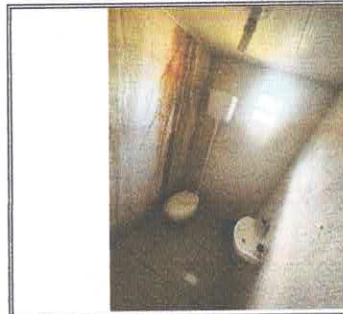
SALA



COZINHA



COZINHA



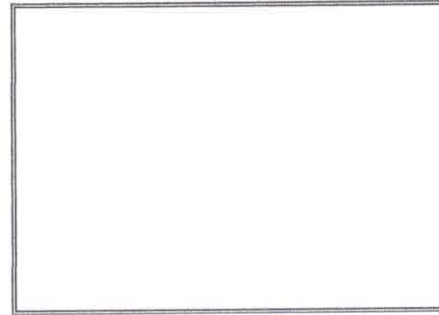
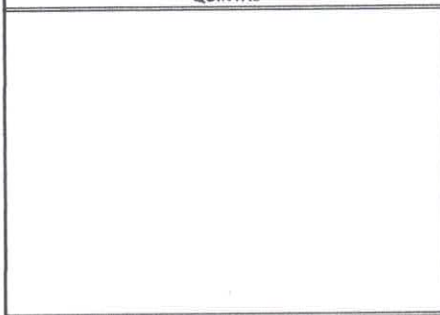
BANHEIRO



QUINTAL



QUINTAL



[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	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