



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 003/2024

1. **ELABORADOR DA AVALIAÇÃO:** JUAREZ FRUTUOSO DA SILVA - ENGº CIVIL - CREA 3291-D

2. **INTERESSADO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU-CE

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel de pavimento térreo, coberto com telha cerâmica e piso cerâmico, tendo área construída de 171,36m², com: 02 salas, encravado em um terreno urbano de 171,36 m².

3.1 **Proprietária do Imóvel:** GILBERLÂNDIO JOSÉ DA SILVA - CPF: 840.935.443-87

3.2 **Localização:** Sítio: Jenipapeiro, Senador Pompeu - CE

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo comercial: Área do imóvel: 171,36 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto (x) Telefone () Gás
Acesso: () Asfalto (x) 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 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.
 $V_u = R\$ 1.070,43$

6.2 Área da Edificação
 $A = 171,36 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 183.428,88$

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: $183.428,88$
 $V_{te} = 183.428,88$

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3291-D



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 003/2024

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

$V_{td} = V_{te} \times d = 183.428,88 \times 0,58 = 106.388,75$

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

Área=	171,36 m ²	
Valor unitário = R\$ 30,00/m ²		
Valor total =	30 X200	R\$ 6.000,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 112.388,75

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 800,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 24/01/2024

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

Juarez Frutuoso da Silva
 Juarez Frutuoso da Silva
 Engenheiro Civil
 CREA/CE 3291-D

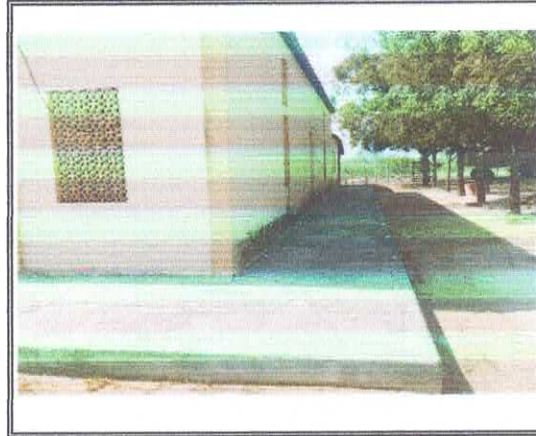


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 003/2024

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Sítio Jenipapeiro	s/n	Zona Rural	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	
24/01/2024		LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL




Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3291-D



Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Material	902,00	986,35	953,04	663,82
Mão de Obra	852,55	715,84	673,10	580,89
Despesas Administrativas	127,53	33,91	30,51	31,63
Equipamentos	3,24	3,13	3,28	1,64
Total	1.885,32	1.739,23	1.659,93	1.277,98

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Material	886,31	902,34	815,55	801,88
Mão de Obra	1.173,36	1.037,82	932,23	896,43
Despesas Administrativas	119,75	143,59	66,25	54,82
Equipamentos	0,23	0,04	4,40	4,19
Total	2.179,65	2.083,79	1.818,43	1.757,32

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Material	1.409,04	1.178,81	1.136,78
Mão de Obra	1.273,14	985,89	1.107,50
Despesas Administrativas	113,21	78,11	67,76
Equipamentos	0,28	4,15	6,30
Total	2.795,67	2.246,96	2.318,34

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Material	1.017,11	824,74	1.107,50
Mão de Obra	1.039,54	938,04	1.249,12
Despesas Administrativas	88,76	70,07	78,60
Equipamentos	7,43	4,71	7,30
Total	2.152,84	1.837,56	2.442,52

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Material	1.155,85	954,84	1.275,32
Mão de Obra	1.049,48	964,21	1.284,57
Despesas Administrativas	88,76	70,07	78,59
Equipamentos	7,43	4,75	7,25
Total	2.301,52	1.993,87	2.645,73

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Material	735,84
Mão de Obra	1.119,50
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	4,13
Total	1.859,47

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Material	546,87
Mão de Obra	521,82
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,74
Total	1.070,43

Juarez Frutuoso da Silva
 Engenheiro
 CRECI/CE 3291-0