



Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu  
Setor de Engenharia



## 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:

O imóvel objeto do presente laudo trata-se de um imóvel residencial localizado a Av. Francisco França Cambraia, Nº 654, Centro do município de Senador Pompeu – Ce. Contendo a seguinte descrição de pisos, cobertura, revestimento, instalações e esquadrias: piso cerâmico e piso de concreto, coberto com madeira serrada e telha cerâmica e forro de gesso, revestimento liso e revestimento cerâmico, com instalações elétrica, hidráulica e sanitária e esquadrias de madeira, alumínio, vidro e ferro.

3.1 Proprietária do Imóvel: EDILVA MARIA BRAGA CHAVES - CPF: 511.435.343-87

3.2 Localização: AVENIDA FRANCISCO FRANÇA CAMBRAIA, Nº 654, CENTRO, SENADOR POMPEU - CE

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 390,39 m²

### 3.4 Características da região:

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto (x) 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 qldc. 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.  
 $V_u = R\$ 1.770,82$

6.2 Área da Edificação  
 $A = 191,59 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação  
 $V_e = V_u \times A = R\$ 339.271,40$

### 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: 339.271,40  
 $V_{te} = 339.271,40$

  
Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA 3291-D



Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu  
Setor de Engenharia



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 003/2024.

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

$$Vtd = Vte \times d = 339.271,40 \times 0,58 = 196.777,41$$

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= 390,39 m<sup>2</sup>

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

Valor total = 390,39 X 300      R\$ 117.117,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:      R\$ 313.894,41

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

### 10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 2.000,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA:      11/03/2024.

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

Juarez Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
CA 3301-D

**CUB/m<sup>2</sup>****Relatório 5 - Composição CUB/m<sup>2</sup> (Valores em R\$/m<sup>2</sup>)**

Fevereiro/2024

M.Obra com Encargos Sociais

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	890,53	1.002,65	962,11	704,86
Mão de Obra	862,26	724,67	681,28	587,42
Despesas Administrativas	132,29	35,18	31,65	32,81
Equipamentos	3,24	3,13	3,28	1,64
<b>Total</b>	<b>1.888,32</b>	<b>1.765,63</b>	<b>1.678,32</b>	<b>1.326,73</b>

**Projetos-Padrão Residenciais - Normal**

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	873,09	899,61	810,39	796,94
Mão de Obra	1.194,10	1.056,02	949,04	912,82
Despesas Administrativas	124,21	148,94	68,72	56,87
Equipamentos	0,23	0,04	4,40	4,19
<b>Total</b>	<b>2.191,63</b>	<b>2.104,61</b>	<b>1.832,55</b>	<b>1.770,82</b>

**Projetos-Padrão Residenciais - Alto**

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.348,36	1.140,70	1.136,33
Mão de Obra	1.295,70	1.002,88	1.126,73
Despesas Administrativas	117,43	81,02	70,29
Equipamentos	0,28	4,15	6,30
<b>Total</b>	<b>2.761,77</b>	<b>2.228,75</b>	<b>2.339,65</b>

**Projetos-Padrão Comerciais - Normal**

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	998,53	808,37	1.099,75
Mão de Obra	1.058,93	954,77	1.271,20
Despesas Administrativas	92,06	72,69	81,53
Equipamentos	7,43	4,71	7,30
<b>Total</b>	<b>2.156,95</b>	<b>1.840,54</b>	<b>2.459,78</b>

**Projetos-Padrão Comerciais - Alto**

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.125,30	920,35	1.244,19
Mão de Obra	1.069,02	981,11	1.306,88
Despesas Administrativas	92,07	72,69	81,52
Equipamentos	7,43	4,75	7,25
<b>Total</b>	<b>2.293,82</b>	<b>1.978,90</b>	<b>2.639,84</b>

**Projeto-Padrão Residência Popular**

Item	RP1Q
Materiais	749,56
Mão de Obra	1.142,06
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	4,13
<b>Total</b>	<b>1.895,75</b>

**Projeto-Padrão Galpão Industrial**

Item	GI
Materiais	530,72
Mão de Obra	531,07
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,74
<b>Total</b>	<b>1.063,53</b>

E. Frutuoso da Silva  
Engenheiro Civil  
CREA 3291-D



Estado do Ceará  
 Prefeitura Municipal de Senador Pompeu  
 Setor de Engenharia



COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
 Fls 07  
 04  
 Rubrica

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 003/2024**

<b>ENDEREÇO</b>	<b>Nº</b>	<b>BAIRRO</b>	<b>MUNICÍPIO</b>
AVENIDA FRANCISCO FRANÇA CAMBRAIA	654	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

<b>DATA:</b> 11/03/2024	<b>ASSUNTO</b>	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
----------------------------	----------------	---



*[Handwritten Signature]*  
 Engenheiro Civil  
 CREA 3201-D