



05
M

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2024.

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:

Prédio residencial em alvenaria com forro, revestimento liso, piso cerâmico, telha cerâmica.

3.1 Proprietária do Imóvel: Noélia Maria Vidal Nunes - CPF: 316.911.613-49

3.2 Localização: Rua Franco Magalhães, Nº 246, Bairro Centro, Senador Pompeu-Ce

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 455,60 m²

3.4 Características da região:

Infraestrutura: Energia Água Esgoto Telefone Gás
Acesso: 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 qld. 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.

$$Vu = R\$ 1.757,33$$

6.2 Área da Edificação

$$A = 231,68 \text{ m}^2$$

6.3 Valor da Edificação

$$Ve = Vu \times A = R\$ 407.138,21$$

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:

$$Vte = 407.138,21$$

407.138,21


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



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
 Setor de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 005/2024.

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

$$V_{td} = V_{te} \times d = \quad 407.138,21 \times 0,58 = \quad 236.140,16$$

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 .

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

$$V_f = (V_{td} + V. \text{ Lig.}) \times f_c = R\$$$

7. VALOR DO TERRENO

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

Área= 455,6 m²

Valor unitário = R\$ 250,00/m²

Valor total = 455,6 X250 R\$ 113.900,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 350.040,16

Utilizando aproximação permitida por norma .

9. NÍVEL DE RIGOR ALCANÇADO: Expedito . 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: 10/06/2024.

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

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

CUB/m²**Relatório 5 - Composição CUB/m² (Valores em R\$/m²)**

Abril/2024

M.Obra com Encargos Sociais

FL. 07
M
PROCESSO DE LICITAÇÃO**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	876,72	939,34	907,35	690,16
Mão de Obra	862,26	724,67	681,28	587,42
Despesas Administrativas	135,28	35,97	32,37	33,55
Equipamentos	3,66	3,53	3,71	1,85
Total	1.877,92	1.703,51	1.624,71	1.312,98

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	915,12	892,63	801,63	781,63
Mão de Obra	1.194,10	1.056,02	949,04	912,82
Despesas Administrativas	127,02	152,31	70,27	58,15
Equipamentos	0,26	0,05	4,97	4,73
Total	2.236,50	2.101,01	1.825,91	1.757,33

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.439,17	1.182,22	1.095,24
Mão de Obra	1.295,70	1.002,88	1.126,73
Despesas Administrativas	120,09	82,86	71,88
Equipamentos	0,32	4,69	7,11
Total	2.855,28	2.272,65	2.300,96

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	943,18	777,48	1.042,47
Mão de Obra	1.058,93	954,77	1.271,20
Despesas Administrativas	94,15	74,33	83,38
Equipamentos	8,39	5,32	8,24
Total	2.104,65	1.811,90	2.405,29

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.097,76	942,81	1.259,39
Mão de Obra	1.069,02	981,11	1.306,88
Despesas Administrativas	94,16	74,33	83,37
Equipamentos	8,39	5,36	8,18
Total	2.269,33	2.003,61	2.657,82

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	821,12
Mão de Obra	1.142,06
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	4,66
Total	1.967,84

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	538,05
Mão de Obra	531,07
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,96
Total	1.071,08

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



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 005/2024

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Rua Franco Magalhães	246	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
10/06/2024		



FOTO 01



FOTO 02



FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06