



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
 Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 006/2024.

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 e cerâmico, piso cerâmico, piso de concreto, esquadrias de madeira e ferro, coberto com telha cerâmica e madeira serrada, instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas.

3.1 **Proprietária do Imóvel:** Espólio de Terezinha Cambraia Monteiro
 3.1.1. **Procurador:** Sidney Monteiro Cambraia - CPF: 276.548.693-04

3.2 **Localização:** Avenida França Cambraia, Nº 9, Bairro Centro, Senador Pompeu-Ce

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 384,00 m²

3.4 **Características da região:**

Infraestrutura: (x) Energia (x) Água (x) Esgoto (x) Telefone () Gás
Acesso: (x) 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 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.
 $V_u = R\$ 1.767,22$

6.2 Área da Edificação
 $A = 225 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 397.624,50$

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:
 $V_{te} = 397.624,50$


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



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Fl

07

RUBRICADO



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 006/2024.

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

$$Vtd = Vte \times d = 397.624,50 \times 0,58 = 230.622,21$$

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 . CARACTERÍSTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.
Área= 384 m²
Valor unitário = R\$ 250,00/m²
Valor total = 384 X250 R\$ 96.000,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 326.622,21

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 2.118,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 28/06/2024.

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


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 006/2024

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Avenida França Cambraia	9	CENTRO	SENADOR POMPEU/CE

DATA:
28/06/2024

ASSUNTO



FOTO 01



FOTO 02

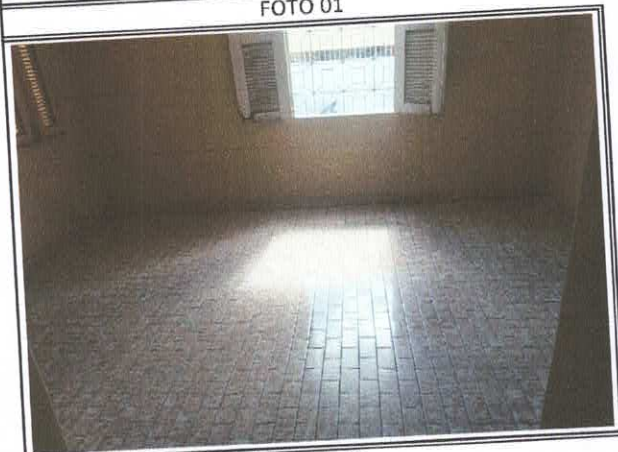


FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

Juarez Francisco da Silva
Engenheiro Civil
CREA/CE 3291-P

CUB/m²

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

Maio/2024
M.Obra com Encargos Sociais

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

09
MÉTRICA

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materiais	892,40	984,88	944,47	696,90
Mão de Obra	862,40	724,78	681,39	587,51
Despesas Administrativas	145,55	38,70	34,82	36,10
Equipamentos	3,70	3,58	3,75	1,87
Total	1.904,05	1.751,94	1.664,43	1.322,38

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materiais	883,09	895,47	805,23	786,92
Mão de Obra	1.194,26	1.056,16	949,17	912,94
Despesas Administrativas	136,66	163,87	75,60	62,57
Equipamentos	0,26	0,05	5,03	4,79
Total	2.214,27	2.115,55	1.835,03	1.767,22

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materiais	1.316,67	1.112,33	1.131,31
Mão de Obra	1.295,88	1.003,02	1.126,88
Despesas Administrativas	129,20	89,15	77,33
Equipamentos	0,32	4,75	7,20
Total	2.742,07	2.209,25	2.342,72

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materiais	973,93	802,14	1.093,73
Mão de Obra	1.059,07	954,89	1.271,38
Despesas Administrativas	101,29	79,97	89,70
Equipamentos	8,49	5,39	8,35
Total	2.142,78	1.842,39	2.463,16

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materiais	1.106,35	928,31	1.256,02
Mão de Obra	1.069,16	981,25	1.307,06
Despesas Administrativas	101,30	79,97	89,70
Equipamentos	8,50	5,43	8,29
Total	2.285,31	1.994,96	2.661,07

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
Materiais	763,33
Mão de Obra	1.142,20
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	4,71
Total	1.910,24

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
Materiais	506,44
Mão de Obra	531,14
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	1,98
Total	1.039,56

José Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CRECICE 3291-D