



Estado do Ceará

Prefeitura Municipal de Senador Pompeu

Setor de Engenharia



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 009/2024.

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

2. INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU-CE

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Prédio residencial em alvenaria, pisos cerâmico e cimentado, revestimentos liso e cerâmico, forro em gesso, coberta com madeira cerrada e telha cerâmica, esquadrias de madeira, vidros e ferro.

3.1 Proprietário do Imóvel: Veridiana Ventura Bacurau Barbosa - CPF: 695.232.073-34

3.2 Localização: Rua Jose Francisco Teixeira, 16, Vila Alta, Crato - CE.

3.3 Identificação do Imóvel: Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 160,75 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 qide. 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.

 $Vu = R\$ 1.980,12$

6.2 Área da Edificação

 $A = 160,75 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação

 $Ve = Vu \times A = R\$ 318.304,29$

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:

 $Vte = 318.304,29$

318.304,29

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



Estado do Ceará
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu
Setor de Engenharia



FI _____ 07
RUBRICA _____ M

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 009/2024.

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

$V_{td} = V_{te} \times d = 318.304,29 \times 0,58 = 184.616,49$

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= 160,75 m²
Valor unitário = R\$ 250,00/m²
Valor total = 160,75 X 250 R\$ 40.187,50

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 224.803,99

Utilizando aproximação permitida por norma.

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

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 700,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é no máximo de 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 26/12/2024.

12. ANEXO: COMPOSIÇÃO CUB/m³ (valores em R\$/m³) E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.


Luiz Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



Estado do Ceará

Prefeitura Municipal de Senador Pompeu

Setor de Engenharia

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 009/2024

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Rua Jose Franciso Teixeira	16	Vila Alta	CRATO-CE

DATA:
26/12/2024

ASSUNTO



FOTO 01



FOTO 02

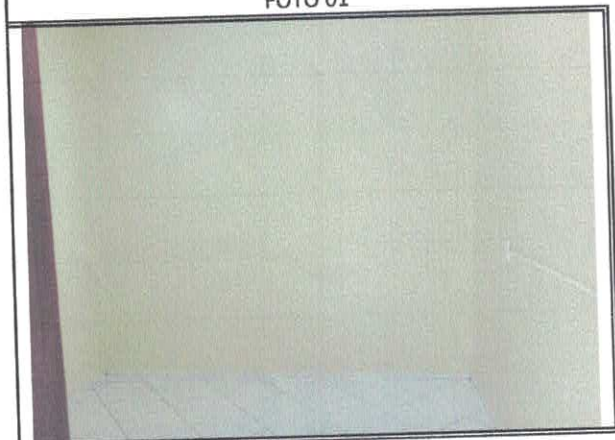


FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D

CUB/m²

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

Outubro/2024
M.Obra com Encargos Sociais

Projetos-Padrão Residenciais - Baixo

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
	945,97	1.017,69	988,39	764,35
Materiais	916,58	771,09	724,79	624,32
Mão de Obra	113,40	30,15	27,13	28,12
Despesas Administrativas	4,17	4,03	4,22	2,11
Equipamentos	1.980,12	1.822,96	1.744,53	1.418,90
Total				

Projetos-Padrão Residenciais - Normal

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
	952,88	944,91	849,60	828,93
Materiais	1.277,65	1.129,75	1.015,82	977,30
Mão de Obra	106,47	127,67	58,90	48,75
Despesas Administrativas	0,29	0,06	5,66	5,39
Equipamentos	2.337,29	2.202,39	1.929,98	1.860,37
Total				

Projetos-Padrão Residenciais - Alto

Item	R1-A	R8-A	R16-A
	1.475,81	1.227,61	1.154,00
Materiais	1.386,44	1.072,57	1.205,19
Mão de Obra	100,66	69,45	60,25
Despesas Administrativas	0,36	5,34	8,10
Equipamentos	2.963,27	2.374,97	2.427,54
Total			

Projetos-Padrão Comerciais - Normal

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
	987,84	824,34	1.109,27
Materiais	1.134,16	1.021,73	1.360,16
Mão de Obra	78,92	62,31	69,89
Despesas Administrativas	9,56	6,06	9,39
Equipamentos	2.210,48	1.914,44	2.548,71
Total			

Projetos-Padrão Comerciais - Alto

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
	1.129,02	960,47	1.283,69
Materiais	1.144,94	1.049,61	1.397,88
Mão de Obra	78,93	62,31	69,88
Despesas Administrativas	9,56	6,11	9,32
Equipamentos	2.362,45	2.078,50	2.760,77
Total			

Projeto-Padrão Residência Popular

Item	RP1Q
	860,60
Materiais	1.225,10
Mão de Obra	0,00
Despesas Administrativas	5,30
Equipamentos	2.091,00
Total	

Projeto-Padrão Galpão Industrial

Item	GI
	555,82
Materiais	568,26
Mão de Obra	0,00
Despesas Administrativas	2,23
Equipamentos	1.126,31
Total	