



Estado do Ceará  
**Prefeitura Municipal de Senador Pompeu**  
 Setor de Engenharia

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2025.**

1. **ELABORADOR DA AVALIAÇÃO:** GIOVANNA PERDIGÃO MINEIRO - ENG<sup>a</sup> CIVIL - CREA 362315/CE

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

3. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

Prédio residencial em alvenaria, revestimento liso e cerâmico, piso cimentado, esquadrias de madeira e ferro, coberto com telha cerâmica e madeira serrada, instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas.

3.1 **Proprietário do Imóvel:** Cicera Pereira Silva Cruz - CPF: 891.541.343-15

3.2 **Localização:** Rua H, Nº 64, Conjunto Cohab, Senador Pompeu-Ce

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 184,5 m<sup>2</sup>

3.4 **Características da região:**

**Infraestrutura:** (x) Energia (x) Água (x) Esgoto (x) Telefone ( ) Gás  
**Acesso:** ( ) Asfalto (x) 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 m<sup>2</sup> de construção, conforme planilha de orçamento em anexo.

$$Vu = R\$ 2.038,51$$

6.2 Área da Edificação

$$A = 98,4 \text{ m}^2$$

6.3 Valor da Edificação

$$Ve = Vu \times A = R\$ 200.589,38$$

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
<b>TOTAL</b>				<b>0,00</b>

6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos:

200.589,38

$$Vte = 200.589,38$$

*GJM*  
 Giovanna Perdigão Mineiro  
 Engenheira Civil  
 CREA-CE Nº 062106728-8



Estado do Ceará  
Prefeitura Municipal de Senador Pompeu  
Setor de Engenharia

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Fl. 02  
RUBRICA W



## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 002/2025.

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

$$Vtd = Vte \times d = 200.589,38 \times 0,58 = 116.341,84$$

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência :  $Vf = (Vtd + V. \text{ Lig.} ) \times fc$   
 $fc = \text{fator de comercialização : coef. de valor adicionado, vantagem da coisa feita : NB 502 / 1989} .$   
 $fc = 1,15$  : 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=	184,5 m <sup>2</sup>	
Valor unitário = R\$ 250,00/m <sup>2</sup>		
Valor total =	184,5 X 250	R\$ 46.125,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 162.466,84

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

### 10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 500,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é no máximo de 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 02/01/2025.

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

  
Giovanna Perdigão Mineiro  
Engenheira Civil  
CREA-CE Nº 062106728-8





Estado do Ceará  
**Prefeitura Municipal de Senador Pompeu**  
Setor de Engenharia



**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**OBJETO:** Avaliação Locação de Imóvel 002/2025

ENDEREÇO	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
Rua H	64	Conjunto Cohab	SENADOR POMPEU/CE

DATA:	ASSUNTO	LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL
02/01/2025		



FOTO 01



FOTO 02

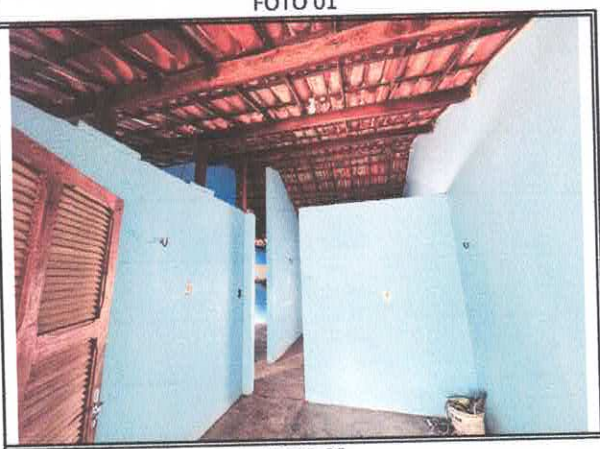


FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05



FOTO 06

*Giovanna Perdigo Mineiro*  
**Giovanna Perdigo Mineiro**  
Engenheira Civil  
CREA-CE Nº 062106728-8



**CUB/m<sup>2</sup>****Relatório 5 - Composição CUB/m<sup>2</sup> (Valores em R\$/m<sup>2</sup>)**Dezembro/2024  
M.Obra com Encargos Sociais

COMISSAO DE LICITACAO

FI \_\_\_\_\_ 04

RUBRICA \_\_\_\_\_ m

**Projetos-Padrão Residenciais - Baixo**

Item	R1-B	PP-4-B	R8-B	PIS
Materials	945,25	1.006,63	979,44	713,21
Mão de Obra	956,80	801,57	754,03	652,17
Despesas Administrativas	132,29	35,18	31,65	32,81
Equipamentos	4,17	4,03	4,22	2,11
<b>Total</b>	<b>2.038,51</b>	<b>1.847,41</b>	<b>1.769,34</b>	<b>1.400,30</b>

**Projetos-Padrão Residenciais - Normal**

Item	R1-N	PP-4-N	R8-N	R16-N
Materials	943,00	927,92	836,99	814,78
Mão de Obra	1.297,38	1.147,88	1.029,87	989,72
Despesas Administrativas	124,21	148,94	68,72	56,87
Equipamentos	0,29	0,06	5,66	5,39
<b>Total</b>	<b>2.364,88</b>	<b>2.224,80</b>	<b>1.941,24</b>	<b>1.866,76</b>

**Projetos-Padrão Residenciais - Alto**

Item	R1-A	R8-A	R16-A
Materials	1.458,14	1.207,70	1.144,07
Mão de Obra	1.407,53	1.091,22	1.225,45
Despesas Administrativas	117,43	81,02	70,29
Equipamentos	0,36	5,34	8,10
<b>Total</b>	<b>2.983,46</b>	<b>2.385,28</b>	<b>2.447,91</b>

**Projetos-Padrão Comerciais - Normal**

Item	CAL-8-N	CSL-8-N	CSL-16-N
Materials	979,38	821,13	1.096,06
Mão de Obra	1.146,74	1.036,80	1.381,14
Despesas Administrativas	92,06	72,69	81,53
Equipamentos	9,56	6,06	9,39
<b>Total</b>	<b>2.227,74</b>	<b>1.936,68</b>	<b>2.568,12</b>

**Projetos-Padrão Comerciais - Alto**

Item	CAL-8-A	CSL-8-A	CSL-16-A
Materials	1.117,03	955,37	1.269,27
Mão de Obra	1.157,77	1.066,48	1.421,38
Despesas Administrativas	92,07	72,69	81,52
Equipamentos	9,56	6,11	9,32
<b>Total</b>	<b>2.376,43</b>	<b>2.100,65</b>	<b>2.781,49</b>

**Projeto-Padrão Residência Popular**

Item	RP1Q
Materials	852,37
Mão de Obra	1.230,47
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	5,30
<b>Total</b>	<b>2.088,14</b>

**Projeto-Padrão Galpão Industrial**

Item	GI
Materials	541,65
Mão de Obra	576,89
Despesas Administrativas	0,00
Equipamentos	2,23
<b>Total</b>	<b>1.120,77</b>