

ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SENADOR POMPEU

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 07/2018.

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:

UMA AREA, UMA GARAGEM, UMA SALA DE VISITA, UMA SALA DE JANTAR, UMA COZINHA, UMA SUITE, DOIS QUARTOS SOCIAIS, UM BANHEIRO, FORRO DE GESSO, CERAMICA, PINTURA LATÉX

3.1 Proprietário do Imóvel: JOSÉ EDVAN PINHEIRO VIDAL - CPF: 144.957.083-68

3.2 Localização: TRAVESSA ODonias Mano de Carvalho, 42, CENTRO, SENADOR POMPEU - CE

3.3 Identificação do Imóvel: Residencial: Área do imóvel : 217 m²

4 Características da região:

Infraestrutura: (X) Energia (X) Água (X) Esgoto (X) Telefone () Gás
Acesso: () Asfalto (X) 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 qlde. 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.
 $V_u = R\$ 1.327,86$

6.2 Área da Edificação
 $A = 217 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $V_e = V_u \times A = R\$ 288.145,62$

6.4 Melhoramentos

DESCRIÇÃO :	Unidade	Quantidade	Preço Unit.	Parcial R\$
Cerâmica esmalt. no	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



Juarez Frutuoso da Silva
Engº Civil CREA 3291-D



6.5 Valor total da Edificação com os Melhoramentos: 288.145,62
Vte = 288.145,62

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 = valor obtido da tabela anexo.

$Vtd = Vte \times d = 288.145,62 \times 0,58 = 167.124,46$

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.
 $Vf = (Vtd + V. \text{ Lig.}) \times fc = R\$$

VALOR DO TERRENO

7.1 . CARACTERÍSTICAS: Zona Urbana, solo misto, topografia mista e formato trapezoidal.
Área= 331,5 m²
Valor unitário = R\$ 150,00m²
Valor total = 331,5 x 150,00 R\$ 49.725,00

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 216.849,46

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

10. CONCLUSÃO:

Como o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel, conclui-se que o preço de R\$ 1.000,00 solicitado pelo proprietário está aceitável, já que representa 0,4% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 01/08/2018

12. ANEXO: TABELA DE CUSTO UNITARIO PINI DE EDIFICAÇÃO E FOTO:

Senador Pompeu (CE),


Juarez Frutuoso da Silva
Eng^o Civil CREA 3291-D

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBRA: Avaliação Locação de Imóvel 07/2018

RUA	Nº	BAIRRO	MUNICÍPIO
TRAVESSA ADONIAS MANO DE CARVALHO	42	CENTRO	SENADOR POMPEU-CE

DATA: 01/08/2018	ASSUNTO	Laudo de Avaliação 07/2018
----------------------------	----------------	----------------------------



FOTO 01

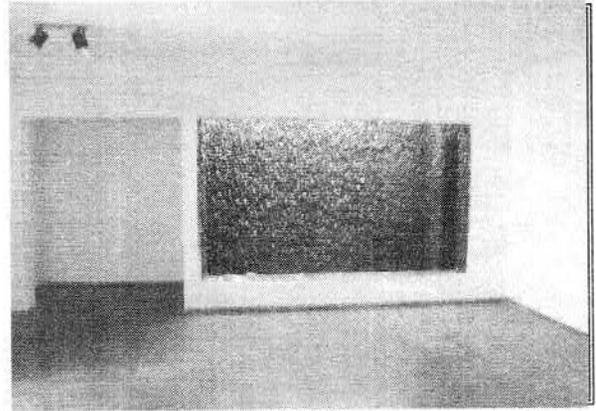


FOTO 02

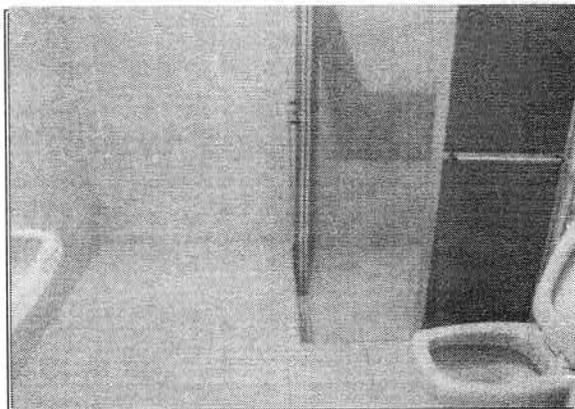


FOTO 03

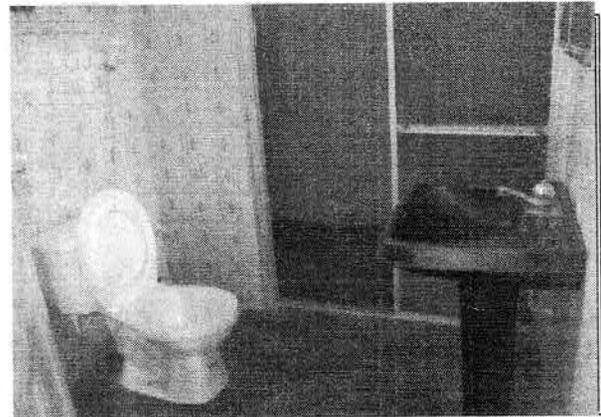


FOTO 04



FOTO 05

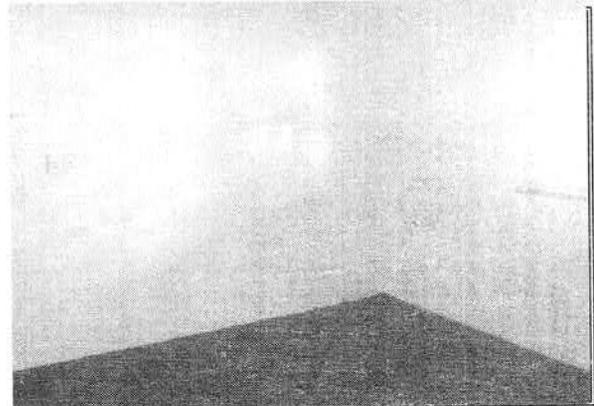


FOTO 06


Juarez Frutuoso da Silva
 Engº Civil CREA 3291-D

CUSTO UNITÁRIO PINI DE EDIFICAÇÕES			
LOCAL: FORTALEZA		ANO:2017	
Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	1.797,86	1.107,67	690,19
Residencial médio (2)	1.327,86	739,29	588,57
Residencial popular (3)	1.063,01	624,24	438,77
Sobrado popular (11)	1.198,29	680,99	517,3
Prédio com elevador fino (4)	1.370,76	827,96	542,8
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.331,36	901,02	430,34
Prédio com elevador médio (10)	1.263,69	769,87	493,82
Prédio sem elevador médio (5)	1.396,69	732,96	663,73
Prédio sem elevador popular (6)	1.055,34	555,92	499,42
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.495,17	953,27	541,9
Prédio sem elevador médio (8)	1.447,68	810,83	636,85
Clinica Veterinária (14)	1.375,48	855,6	519,88
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.261,19	896,64	364,55

