



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007/2019.

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, revestimentos liso, pedra e cerâmico, pisos cimentado, pedra e cerâmico, coberta com laje e telha cerâmica, esquadrias de madeira e ferro.

3.1 **Proprietária do Imóvel:** CITONHA MARIA SIQUEIRA APOLÔNIO CRUZ - CPF: 214.707.823-91

3.2 **Localização:** Rua Antonio Mano Carvalho, Nº 572, Bairro Brasília, Senador Pompeu-Ce

3.3 **Identificação do Imóvel:** Imóvel urbano. tipo Residencial: Área do imóvel: 880,66 m²

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 q.lde. 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.
 $Vu = R\$ 1.327,86$

6.2 Área da Edificação
 $A = 284,31 \text{ m}^2$

6.3 Valor da Edificação
 $Ve = Vu \times A = R\$ 377.523,88$

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: $377.523,88$
 $Vte = 377.523,88$

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

$Vtd = Vte \times d = 377.523,88 \times 0,58 = 218.963,85$

Juarez Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



PREFEITURA DE
SENADOR POMPEU
CUIDANDO DAS PESSOAS



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 007/2019.

6.7 Cálculo do Valor total final incluindo ligações e o fator de comercialização p / residência : $Vf = (Vtd + V. Lig.) \times fc$
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.
 $Vf = (Vtd + V. Lig.) \times fc = R\$$

7. VALOR DO TERRENO

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

| | | |
|--------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Área= | 880,66 m ² | |
| Valor unitário = R\$ 250,00/m ² | | |
| Valor total = | 880,66 x100 | R\$ 88.066,00 |

8. VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 307.029,85

Utilizando aproximação permitida por norma .

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

10. CONCLUSÃO:

O valor solicitado pelo o proprietário de R\$ 900,00 esta dentro da faixa já que o percentual para aluguel é entre 0,5% à 1% do valor do imóvel.

11. DATA DA VISTORIA: 10/06/2019.

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


Márcio Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D

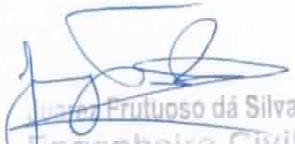


CUSTO UNITÁRIO PINI DE EDIFICAÇÕES

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 |


Fruitoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D



PREFEITURA DE
SENADOR POMPEU
CUIDANDO DAS PESSOAS

SECRETÁRIA DE INFRAESTRUTURA, OBRAS E URBANISMO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

OBJETO: Avaliação Locação de Imóvel 007/2019

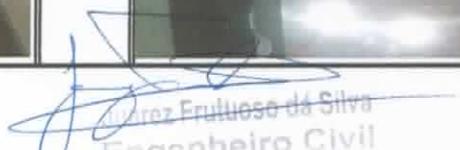
| RUA | Nº | BAIRRO | MUNICÍPIO |
|-----------------------|-----|----------|-------------------|
| ANTONIO MANO CARVALHO | 572 | BRASÍLIA | SENADOR POMPEU/CE |

DATA:
10/06/2019

ASSUNTO

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA ALUGUEL DE IMÓVEL




Luiz F. Frutuoso da Silva
Engenheiro Civil
CREA 3291-D