

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Câmara Municipal de Alegre - ES

Endereço: Av. Jerônimo Monteiro, 2º Piso, 38, Centro – Alegre - ES

Autora: Thais Giori Côgo

CAU: A91376-6

Cel.: 27 – 99950-3193

E-mail: thaisgiori@gmail.com

1

1 - INTERESSADO:

Câmara Municipal de Alegre - ES

2 - PROPRIETÁRIO:

Câmara Municipal de Alegre - ES

3 – FINALIDADE:

Inventário e Posterior Cadastramento do Patrimônio.

4 – OBJETO:

Determinar o valor construtivo do imóvel de uso especial da Câmara Municipal de Alegre, localizada na Av. Jerônimo Monteiro, 2º Piso, 38, Centro, Alegre/ES.

5 – VISTORIA:

5.1 – Realizada em: 15 de Novembro de 2016, acompanhada pela contadora Sra. Michelle Viana.

5.1.1 – Ocupação: Casa de Leis.

5.2 – Caracterização da Região:

O município de Alegre-ES está situado na região sul do Estado do Espírito Santo conhecida como entorno do Caparaó, com 32.112 habitantes, com alto índice de urbanização (62,2 %), sendo famosa em todo o país pelo Festival Anual de Música da cidade.

A economia do município gira em torno do café, principal produto agrícola da região, do ecoturismo, devido à proximidade com o parque do Caparaó e belezas naturais como a Cachoeira da Fumaça, além do público acadêmico instalado na cidade, devido a Universidade Federal do Espírito Santo (UFES), Instituto Federal do Espírito Santo (IFES) e Faculdade de Filosofia Ciências e Letras (FAFIA).

A região está inserida junto com outros municípios da região, no roteiro turístico dos vales e do café, sendo esta uma iniciativa dos governos estadual e municipal, na tentativa de fomentar o mercado turístico na região, com implementação do agro-turismo.

No centro da cidade, encontramos a Av. Jerônimo Monteiro, que liga a praça Seis de Janeiro e a Rua Dr. Wanderley, caracterizado pela predominância de construções de padrão médio/alto, com a maioria das edificações sendo comerciais adaptadas para uso residencial, com exceção de algumas edificações que foram construídas para receber lojas comerciais, contando com todos os melhoramentos públicos pertinentes como pavimentação, guias e sarjetas, drenagem pluvial, energia elétrica, água tratada, esgoto, telefonia fixa e móvel, educação e segurança, além de proximidade com o hospital municipal.

5.3 – Caracterização da Edificação:

Prédio de uso misto, projetado para acolher em seu pavimento térreo uma agência bancária (Banco do Brasil), sendo o objeto desta avaliação, o segundo pavimento, destinado à Casa de Leis (Câmara Municipal de Alegre - ES), com área construída de 406,13m², com padrão normal de acabamento, com sua entrada independente do pavimento térreo.

A edificação foi executada numa estrutura convencional de alvenaria, com laje batida e cobertura em telhas de fibrocimento, com acabamento interno e suas dependências descritas detalhadamente no quadro de compartimentação integrante no anexo II.

Seu estado de conservação pode ser enquadrado como necessitando de reparos simples e sua idade aparente é de 15 (doze) anos.

6 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

- Escritura Pública de Compra e Venda do 2º Pavimento, sob matrícula de n.º 9937, possuindo uma área de 406,13m².
- Certidão de Ônus;

7 – METODOLOGIA E PROCEDIMENTO REALIZADO:

Método de Quantificação do Custo pela NBR 14.653-2 item 8.3.1, utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Método de Depreciação Ross - Heidecke, onde a depreciação de ordem física é proporcionada pelo resgate das várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade e redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

8 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA BENFEITORIAS:

Quanto ao Método da Quantificação de Custo

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.	2
2	BDI	Calculado.	Justificado.	Arbitrado.	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixa-lo no estado de novo.	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada.	2
Pontuação Total:					6

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos do método de quantificação do custo de benfeitorias.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II.	1 e 2 no mínimo no grau II.	Todos, no mínimo no grau I.

Logo, Grau de Fundamentação II para a determinação do valor da benfeitoria (Segundo A.B.N.T. NBR 14.653-2. Imóveis Urbanos, Tabela 8, item 9.3.2).

9 – OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Adotado o CUB (Custo Unitário Básico) que é o índice que reflete o ritmo dos preços de materiais de construção da mão-de-obra no setor, equipamentos e despesas administrativas. Por essa razão, é muito utilizado no mercado imobiliário, como indexador de preço dos contratos de financiamento junto a construtoras. No Espírito Santo, a apuração do CUB é de responsabilidade do Sinduscon que publica os dados no dia 1º de cada mês.

No cálculo do CUB são desconsiderados os seguintes itens: fundações especiais, elevadores, instalações de incêndio, ar condicionado, calefação, telefone interno, fogões, aquecedores, playgrounds, equipamentos de garagem, etc; obras complementares de terraplenagem, urbanização, recreação, ajardinamento, ligações de serviços públicos, etc; despesas com instalação, funcionamento e regulamentação de condomínio, além de outros serviços especiais; outras despesas indiretas; impostos e taxas; projeto, incluindo despesas com honorários profissionais e material de desenho, cópias, etc; remuneração da construtora e de incorporador; despesas com corretagem e publicidade, entre outros.

10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Benfeitoria: Com 406,13m² de área construída, edificado em estrutura convencional de alvenaria, laje batida, cobertura em fibrocimento, com acabamento interno e suas dependências descritos detalhadamente no quadro de compartimentação integrante no anexo II, sendo seu padrão de acabamento definido como NORMAL, para um estado de conservação entre REGULAR e REPAROS SIMPLES e uma idade aparente de 15 (quinze) anos.

Custo do Novo:

- Custo Unitário Básico: R\$ 1.328,12/m²

Padrão: Normal

Projeto: CSL 8 – Comercial Salas e Lojas

Fonte: SINDUSCON – Outubro de 2016

Custo Total do Novo: R\$ 1.328,12/m² x 406,13m² = R\$ 539.389,38

Depreciação sobre a Benfeitoria:

- Para uma idade de 15 anos e uma vida útil de 50 anos, ou seja, 30% da vida útil;
- Para um estado de conservação entre REGULAR e REPAROS SIMPLES ("d");

Obtém-se um fator de Ross - Heidecke de:

K = 26,0

$$d = (100 - K) / 100 = (100 - 26,0) / 100 = 0,740$$

$$\text{Custo Atual da Benfeitoria} = R\$ 539.389,38 \times 0,740 = R\$ 399.148,14$$

Valor total da benfeitoria avaliada: R\$ 399.148,14 (trezentos e noventa e nove mil e cento e quarenta e oito reais e trinta e oito centavos).

10.1. Conclusão:

O valor da construção do imóvel situado na Av. Jerônimo Monteiro, 2º Piso, 38, Centro – Alegre - ES, importa em **R\$ 399.148,14 (trezentos e noventa e nove mil e cento e quarenta e oito reais e trinta e oito centavos)**.

11 – ENCERRAMENTO E ANEXOS:

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado de acordo com as normas da A.B.N.T., sendo composto por 6 (seis) folhas impressas apenas de um lado, todas enumeradas e devidamente rubricadas, onde a ultima pagina datada e assinada e mais 6 (seis) anexos abaixo listados.

- I – Relatório Fotográfico.
- II – Quadro de Compartimentação.
- III – Tabela de Ross - Heidecke.
- IV – Índice de Construção.
- V – Documentação Apresentada.
- VI – RRT.

12 – AUTORA:

Thais Giori Côgo, Arquiteta e Urbanista, CAU – A91376-6

Alegre - ES, 18/11/2016.



Thais Giori Côgo
Arquiteta e Urbanista
CAU – A91376-6

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

(Handwritten signature)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Frente do Imóvel (2º Pavimento)



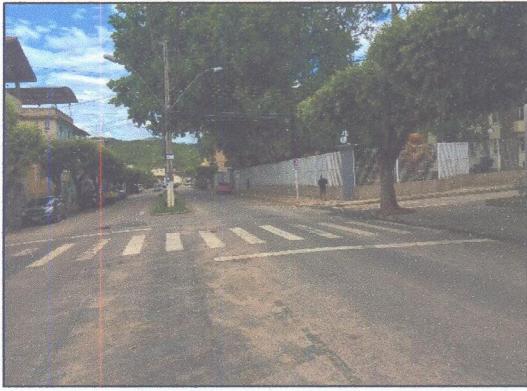
Acesso Principal do Imóvel (Escada para 2º Pavimento)



Visão Lateral do Imóvel (Via Garagem)



Visão Lateral do Imóvel (Via Travessia Nestor Gomes)



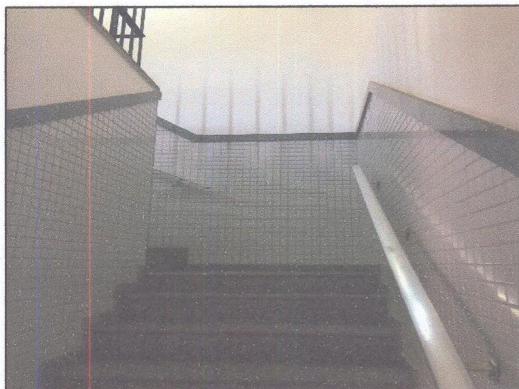
Av. Jerônimo Monteiro Sentido Vila do Sul



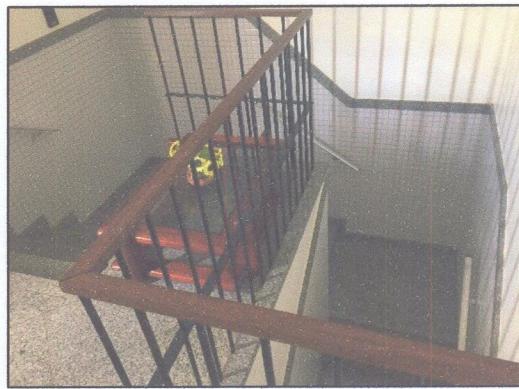
Av. Jerônimo Monteiro Sentido Pça. 06 de Janeiro

CP

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



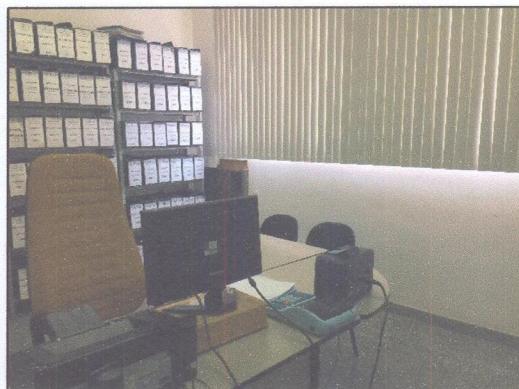
Escada de Acesso



Escada de Acesso



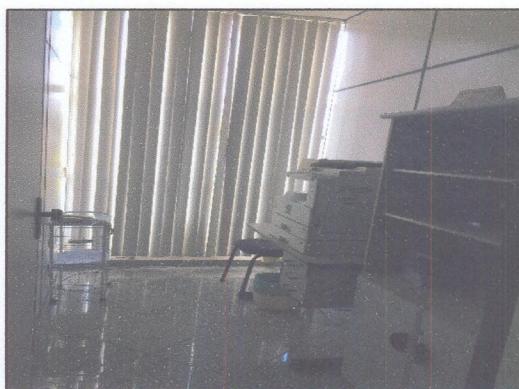
Recepção



Sala de Contabilidade



Sala de Atendimento



Sala de Xerox

P

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Sala da Secretaria



Antessala da Diretoria



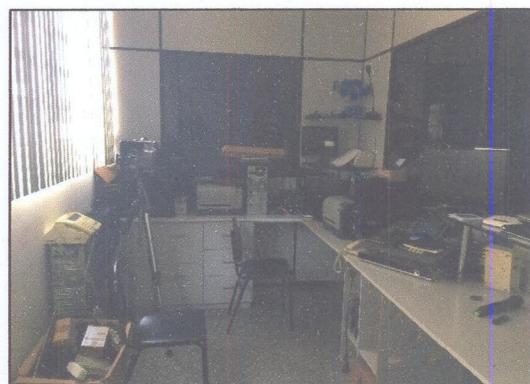
Sala da Diretoria



Plenário



Plenário



Sala TV Câmara

2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Banheiro Feminino (Plenário)



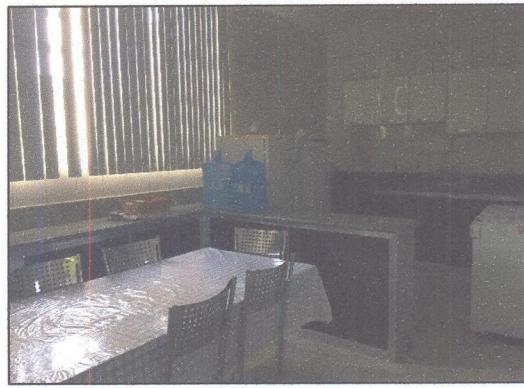
Banheiro Masculino (Plenário)



Sala de Assessoria Jurídica



Sala dos Vereadores



Cantina



Sala de Arquivos

CR

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Banheiro Feminino (Corredor da Cantina)



Banheiro Masculino (Corredor da Cantina)



Foto Google Earth 2012



Foto Google Earth 2012

R

ANEXO II

QUADRO DE COMPARTIMENTAÇÃO

(R)

CÂMARA MUNICIPAL DE ALEGRE - ES

MEMORIAL DESCritivo DE ACABAMENTO:

DEPENDÊNCIAS	PISOS		PAREDES		TETOS	
	REVESTIMENTO	ACABAMENTO	REVESTIMENTO	ACABAMENTO	REVESTIMENTO	ACABAMENTO
Escada de Acesso 13,77m²	Granito	Áspero	Reboco	Pastilhas/PVA	Gesso	Pintura PVA
Sala de Contabilidade 12,84m²	Granito	Liso	Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA
Recepção + Circulação 20,21m²	Granito	Liso	Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA
Circulação das Salas (Diretoria) 7,25m²	Granito	Liso	Divisória/Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA
Sala de Atendimento 6,43m²	Granito	Liso	Divisória	PVA	Gesso	Pintura PVA
Sala de Xerox 4,61m²	Granito	Liso	Divisória	PVA	Gesso	Pintura PVA
Sala da Secretaria 8,38m²	Granito	Liso	Divisória	PVA	Gesso	Pintura PVA
Antessala da Presidência 9,11m²	Granito	Liso	Divisória	PVA	Gesso	Pintura PVA
Sala da Presidência 15,90m²	Granito	Liso	Divisória/Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA
Circulação (Fundo do Plenário) 10,59m²	Granito	Liso	Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA
Plenário 144,37m²	Granito	Liso	Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA
Sala TV Câmara 8,00m²	Granito	Liso	Divisória	PVA	Gesso	Pintura PVA
WC Masculino (Plenário) 6,15m²	Cerâmica	Áspero	Reboco	Azulejo	Gesso	Pintura PVA
WC Feminino (Plenário) 4,44m²	Cerâmica	Áspero	Reboco	Azulejo	Gesso	Pintura PVA
Sala de Assessoria Jurídica 10,33m²	Granito	Liso	Divisória/Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA
Sala dos Vereadores 19,19m²	Granito	Liso	Divisória/Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA
Cantina 16,18m²	Cerâmica	Áspero	Reboco	Azulejo	Gesso	Pintura PVA
Sala de Arquivo 7,15m²	Granito	Liso	Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA
WC Masc. (Corredor da Cantina) 4,35m²	Cerâmica	Áspero	Reboco	Azulejo	Gesso	Pintura PVA
WC Fem. (Corredor da Cantina) 4,32m²	Cerâmica	Áspero	Reboco	Azulejo	Gesso	Pintura PVA
Circulação (Sala dos Vereadores) 14,95m²	Granito	Liso	Reboco	PVA	Gesso	Pintura PVA

ANEXO III

TABELA DE ROSS - HEIDECKE

R

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	63,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	85,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

R

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor

ANEXO IV

ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO

(Handwritten mark)



SINDUSCON|ES CUB/m² - NBR 12.721:2006 - OUTUBRO/2016
Composição

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **OUTUBRO DE 2016**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diáfragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

Item	Projetos-Padrão Residencias - Baixo			
	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	588,15	628,54	597,58	425,91
Mão-de-obra	695,40	583,22	548,52	473,91
Desp. Administ.	124,77	33,18	29,85	30,94
Equipamento	3,07	2,97	3,12	1,55
TOTAL	1.411,39	1.247,91	1.179,07	932,31

Item	Projetos-Padrão Residencias - Normal			
	R-1	PP-4	R-8	R-16
Material	616,48	591,63	525,93	520,61
Mão-de-obra	949,90	840,31	754,36	725,17
Desp. Administ.	117,15	140,48	64,81	53,64
Equipamento	0,22	0,04	4,17	3,98
TOTAL	1.683,75	1.572,46	1.349,27	1.303,40

Item	Projetos-Padrão Residenciais - Alto		
	R-1	R-8	R-16
Material	910,35	741,51	701,70
Mão-de-obra	1.030,61	798,55	896,91
Desp. Administ.	110,76	76,42	66,29
Equipamento	0,27	3,94	5,97
TOTAL	2.051,99	1.620,42	1.670,87

REPRESENTATIVO

Item	Médio	Participação
Material	622,58	42,74%
Mão-de-obra	754,26	51,78%
Desp. Administ.	77,12	5,29%
Equipamento	2,66	0,18%
TOTAL	1.456,62	100%

Variação 0,47%

Item	Projetos-Padrão Comerciais		
	Normal		
CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	597,32	495,83	667,59
Mão-de-obra	840,58	759,26	1.011,23
Desp. Administ.	86,83	68,56	76,90
Equipamento	7,05	4,47	6,93
TOTAL	1.531,78	1.328,12	1.762,65

Item	Projetos-Padrão Comerciais		
	Alto		
CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	688,91	591,69	792,23
Mão-de-obra	848,64	780,71	1.040,31
Desp. Administ.	86,84	68,56	76,89
Equipamento	7,05	4,51	6,88
TOTAL	1.631,44	1.445,47	1.916,31

Item	Projetos-Padrão	
	Galpão Industrial (GI) e Residência Popular (RP1Q)	
RP1Q	GI	
Material	500,16	300,69
Mão-de-obra	903,59	422,41
Desp. Administ.	0,00	0,00
Equipamento	3,91	1,65
TOTAL	1.407,66	724,75

(C)

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

(P)

ANEXO VI

RRT

(Signature)

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000005240132
INICIAL
INDIVIDUAL

**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: THAIS GIORI CÔGO

Registro Nacional: A91376-6

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: Câmara Municipal de Alegre

Documento de identificação: 31726714000105

Contrato: 1

Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Órgão Público

Celebrado em: 01/11/2016 Data de Início: 01/11/2016

Previsão de término: 30/11/2016

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

AVENIDA JERONIMO MONTEIRO

Nº: 38

Complemento: 2º ANDAR

Bairro: CENTRO

UF: ES CEP: 29500970 Cidade: ALEGRE

Coordenadas Geográficas: Latitude: -20.763291846876008

Longitude: -41.53168188850858

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 406,13

Unidade: m²

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

Elaboração de Laudo Técnico de avaliação adotando a NBR 14653-2 da ABNT para determinar o valor de construção do 2º pavimento de um imóvel de propriedade da Câmara Municipal de Alegre/ES - CMA, com área construída de 406,13m².

6. VALOR

Valor do RRT: R\$ 83,58

Pago em: 17/11/2016

Total Pago: R\$ 83,58

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

, _____ de _____ de _____ / _____ / _____
Local Dia Mês Ano

Câmara Municipal de Alegre
Documento de identificação: 31726714000105

THAIS GIORI CÔGO
CPF: 119.481.397-66