

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 06

Data do Laudo: 05/05/2025

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: SERGIO DE PINHO ROCHA

CPF: 006.105.623-55

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 0612257355

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como **SEDE DA GARAGEM DOS VEÍCULOS DA SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE-SETUMA DO MUNICÍPIO DE BARROQUINHA-CE**

03. OBJETO DO TRABALHO:

Avaliação do terreno

Avaliação do imóvel na condição da obra concluída

Avaliação do imóvel para conclusão de laudo avaliativo, com finalidade de locação junto à Prefeitura Municipal de Barroquinha - Ce

04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: RUA CAMPO DO EDMARIO, 0123

Bairro: CAMPO DO EDMARIO, ZONA URBANA

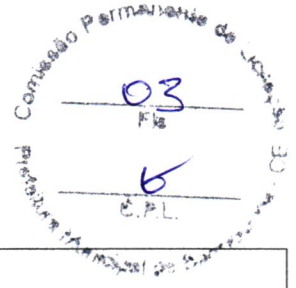
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.028494° (S) Longitude -41.129099° (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

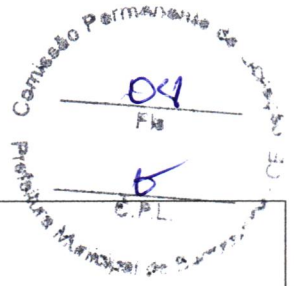
Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída utilizada (m²): 78,03 N°. de pavimentos: 1																										
Posição no terreno - croqui:																										
SEGUE EM ANEXO																										
Orientação solar da frente:		☒ oeste ☐ leste ☐ norte ☐ sul																								
Divisão interna: (qtde.)	<table border="0"><tr><td>☒ sala (s)</td><td>☐ suite (s)</td><td>☐ área de serviço descoberta (s)</td></tr><tr><td>☐ copa (s)</td><td>☐ quarto (s) simples</td><td>☐ banheiro (s) isolado (s)</td></tr><tr><td>☐ cozinha (s)</td><td>☐ quarto (s) empregada</td><td>☐ banheiro (s) empregada</td></tr><tr><td>☐ despensa (s)</td><td>☐ varanda (s) /sacada(s)</td><td>☐ lavabo (s)</td></tr><tr><td>☐ área de serviço coberta(s)</td><td>☐ terraço (s)</td><td>☐ closet (s)</td></tr><tr><td>☐ escritório (s)</td><td>☐ jardim (ns) interno (s)</td><td>☐ garagem(s) coberta(s)</td></tr><tr><td>☐ home service</td><td></td><td>☐ outros - especificar</td></tr></table>					☒ sala (s)	☐ suite (s)	☐ área de serviço descoberta (s)	☐ copa (s)	☐ quarto (s) simples	☐ banheiro (s) isolado (s)	☐ cozinha (s)	☐ quarto (s) empregada	☐ banheiro (s) empregada	☐ despensa (s)	☐ varanda (s) /sacada(s)	☐ lavabo (s)	☐ área de serviço coberta(s)	☐ terraço (s)	☐ closet (s)	☐ escritório (s)	☐ jardim (ns) interno (s)	☐ garagem(s) coberta(s)	☐ home service		☐ outros - especificar
☒ sala (s)	☐ suite (s)	☐ área de serviço descoberta (s)																								
☐ copa (s)	☐ quarto (s) simples	☐ banheiro (s) isolado (s)																								
☐ cozinha (s)	☐ quarto (s) empregada	☐ banheiro (s) empregada																								
☐ despensa (s)	☐ varanda (s) /sacada(s)	☐ lavabo (s)																								
☐ área de serviço coberta(s)	☐ terraço (s)	☐ closet (s)																								
☐ escritório (s)	☐ jardim (ns) interno (s)	☐ garagem(s) coberta(s)																								
☐ home service		☐ outros - especificar																								
Demais espaços:	<table border="0"><tr><td>☐ play-ground</td><td>☐ guarita</td></tr><tr><td>☐ piscina</td><td>☐ casa de caseiro – área (m2):.....</td></tr><tr><td>☐ sauna</td><td>☐ estacionamento para visitantes</td></tr><tr><td>☐ quadra poliesportiva</td><td>☐ sala de jogos</td></tr><tr><td>☐ sala de ginástica</td><td>☐ espaço gourmet</td></tr><tr><td>☐ sala de festas</td><td>☐ churrasqueira</td></tr><tr><td>☐ ecoeficiência – especificar:</td><td>☐ paisagismo</td></tr></table>					☐ play-ground	☐ guarita	☐ piscina	☐ casa de caseiro – área (m2):.....	☐ sauna	☐ estacionamento para visitantes	☐ quadra poliesportiva	☐ sala de jogos	☐ sala de ginástica	☐ espaço gourmet	☐ sala de festas	☐ churrasqueira	☐ ecoeficiência – especificar:	☐ paisagismo							
☐ play-ground	☐ guarita																									
☐ piscina	☐ casa de caseiro – área (m2):.....																									
☐ sauna	☐ estacionamento para visitantes																									
☐ quadra poliesportiva	☐ sala de jogos																									
☐ sala de ginástica	☐ espaço gourmet																									
☐ sala de festas	☐ churrasqueira																									
☐ ecoeficiência – especificar:	☐ paisagismo																									
Entrada de serviço: ☐ sim ☒ não																										
Acabamentos:																										
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas																					
SALAO	CIMENTADO	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA																					
Instalações e Serviços	<table border="0"><tr><td>☒ portão eletrônico</td><td>☐ poço artesiano</td></tr><tr><td>☐ porteiro eletrônico</td><td>☐ central de gás</td></tr><tr><td>☐ CFTV</td><td>☐ aquecimento solar</td></tr><tr><td>☐ controle aut. de iluminação</td><td>☐ aquecimento a gás/outros</td></tr><tr><td>☐ sistema de alarme</td><td>☐ fossa séptica</td></tr><tr><td>☐ cerca elétrica</td><td>☐ ar condicionado</td></tr><tr><td>☐ gerador</td><td>☐ calefação</td></tr><tr><td>☐ estrutura para tv a cabo</td><td>☐ lareira</td></tr><tr><td>☐ reservatório elevado</td><td>☐ reservatório enterrado</td></tr></table>					☒ portão eletrônico	☐ poço artesiano	☐ porteiro eletrônico	☐ central de gás	☐ CFTV	☐ aquecimento solar	☐ controle aut. de iluminação	☐ aquecimento a gás/outros	☐ sistema de alarme	☐ fossa séptica	☐ cerca elétrica	☐ ar condicionado	☐ gerador	☐ calefação	☐ estrutura para tv a cabo	☐ lareira	☐ reservatório elevado	☐ reservatório enterrado			
☒ portão eletrônico	☐ poço artesiano																									
☐ porteiro eletrônico	☐ central de gás																									
☐ CFTV	☐ aquecimento solar																									
☐ controle aut. de iluminação	☐ aquecimento a gás/outros																									
☐ sistema de alarme	☐ fossa séptica																									
☐ cerca elétrica	☐ ar condicionado																									
☐ gerador	☐ calefação																									
☐ estrutura para tv a cabo	☐ lareira																									
☐ reservatório elevado	☐ reservatório enterrado																									

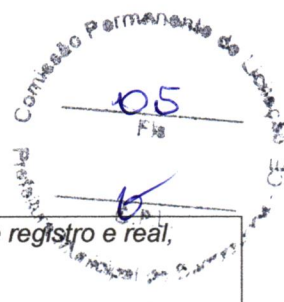


Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	☒ pintura ☐ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro ☐ alumínio ☐ textura
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ outro(s) – especificar:
Cobertura:	☐ cerâmica ☐ fibrocimento ☒ madeira ☐ pedra ☐ vegetal ☐ outra(s) – especificar:
Fundações:	☐ sapata isolada ☐ sapata corrida ☐ radier ☒ pedra argamassada ☐ profundas – especifique:
Fechamento do terreno:	☐ sem fechamento ☒ alvenaria ☐ cerca de arame ☐ cerca viva ☐ chapas ☐ alambrado ☐ grades ☐ outro – especificar:
Iluminação natural:	☐ ruim ☒ regular ☐ boa
Concepção arquitetônica:	☐ ruim ☒ normal ☐ inovador
Padrão de acabamento:	☒ baixo/popular ☐ médio/normal ☐ médio alto ☐ fino
Informações complementares: (tais como: vícios de projeto etc)	

07. VISTORIA:

07.1	Data da vistoria: 05/05/2025
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 5,10 - lateral direita: 15,30 - lateral esquerda: 15,30 - fundos: 5,10	Topografia: ☒ plano ☐ abaixo do greide da rua ☐ aclive > 10% ☐ acima do greide da rua ☐ declive < 10% ☐ acidentado	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável	
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não					
Áreas (m²): Terreno isolado: área total de utilização: 78,03 m² área não edificada: 0,00m²					
Zoneamento:					
Fechamento do terreno: ☐ sem fechamento ☒ alvenaria ☐ cerca de arame ☐ cerca viva ☐ chapas ☐ alambrado ☐ grades ☐ outro – especificar:					
Estado: ☒ limpo ☐ matagal e/ou lixo					
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: ☐ sim ☒ não					
Ocupação: ☒ desocupado ☐ ocupado pelo proprietário ☐ locado/arrendado ☐ cedido/comodato ☐ invadido					



Informações complementares: (tais como: dados conflitantes em relação às áreas de registro e real, benfeitorias existentes, riscos de deslizamentos e outros etc.)

7.3 – Microrregião do avaliando			
Zoneamento:			
Usos predominantes:	() misto	() industrial	() unifamiliar () multifamiliar (X) comercial
Padrão const. predominante:	() baixo/popular	(X) médio/normal	() médio alto () fino
Acesso:	() difícil	() razoável	(X) bom () ótimo
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	(X) razoável () grande
Densidade habitacional:	() pouca	(X) normal	() alta
Valorização imobiliária:	() ruim	(X) razoável	() boa () ótima
Escala de localização: 5			
Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.			
Melhoramentos públicos da região:			
(X) rede de água potável	(X) pavimentação	(X) rede elétrica	() rede de gás
(X) rede de esgoto	(X) terra batida	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
(X) rede de água pluvial	() guias	(X) telefonia	(X) segurança pública
Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
(X) ônibus	(X) comércio	(X) ensino fundamental	(X) igrejas
() trem	(X) bancos	(X) ensino superior	(X) parques
() metrô	(X) supermercados	(X) correios	(X) arborização
(X) praias	() shopping	(X) hospital	(X) lazer e recreação
Informações complementares:			

08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL COM A OBRA CONCLUÍDA:

Desempenho do mercado:	() recessivo	(X) normal	() aquecido
Número de ofertas:	() baixo	(X) médio	() alto
Liquidez - prazo provável de venda:	(X) baixa, superior a 6 meses	() média, entre 3 e 6 meses	() alta, inferior a 3 meses
Informações complementares: (Informações relevantes sobre o mercado local que impactam o valor e a liquidez do imóvel, tais como: risco de invasão; proximidade de favela, lixões, estádios, presídios, aeroportos, engarrafamentos, cemitérios, viadutos, fontes de poluição diversas; problemas de infraestrutura urbana etc.)			

09. FECHAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

**9.1 Metodologia(s) empregada (s):**

- () – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
() – MCREN - Método da capitalização da renda
(X) – LEI – Metodologia referente a Lei Municipal e Dados do IBGE.

9.2 especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão

Fundamentação: () Grau I () Grau II () Grau III (X) sem classificação
Precisão: () Grau I () Grau II () Grau III (X) sem classificação
Parecer técnico: (X) sim () não
Justificativa:

9.3 Resultado da avaliação e data de referência

Valor de Mercado (R\$): 100.887,14

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 800,00

Data de referência: JUL/2024

Informações complementares:

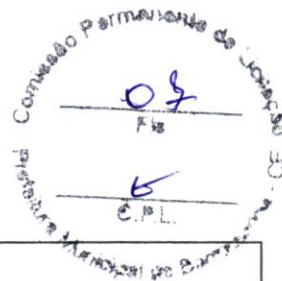
10. CONDIÇÕES GERAIS:

O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros?

- (X) não
() sim (justifique)

As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?

- (X) sim
() não (cite e justifique)



18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 05 DE MAIO DE 2025

Assinaturas:


PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 0612257355


EDIVAN PEREIRO DE SOUZA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE TURISMO E MEIO AMBIENTE

LOCATARIO

CNPJ: 23.478.597/0001-80


SERGIO DE PINHO ROCHA

LOCADOR

CPF: 054.761.733-07

18. ANEXOS:

- a) Fotografias coloridas do terreno que permitam pronta identificação do terreno;
- b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) do trabalho junto ao CREA;
- c) Arquivos da avaliação;

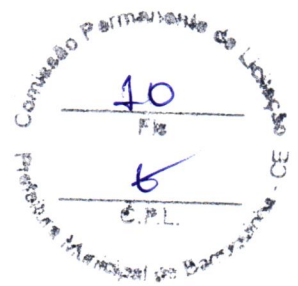
a)



[Handwritten signature]



Di.



b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

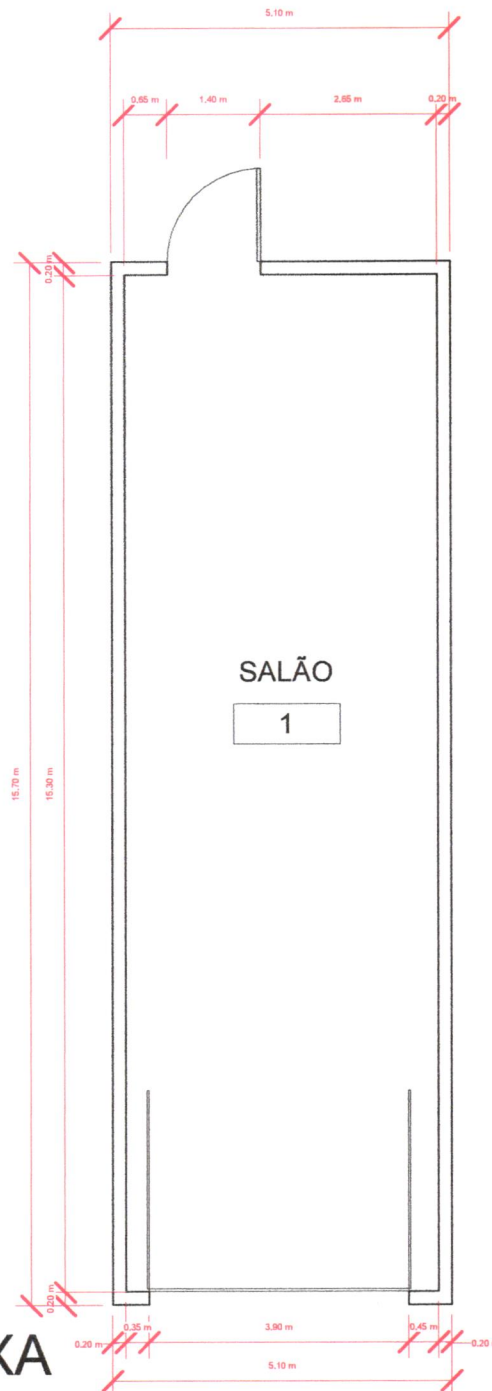
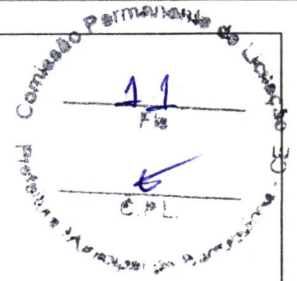
nº. : 005	Data da pesquisa: 05/05/2025
Fotos: Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

Tipo: () isolado () em condomínio fechado (X) gleba urbanizável

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



1

PLANTA BAIXA

1 : 100

Patrick Melo Cavalcante
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 51.528
CPF: 009.989.083-63

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE		GARAGEM DOS VEÍCULOS DA SETUMA	
	SECRETARIA DE TURISMO E MEIO AMBIENTE	Número do projeto	0005	Escala 1 : 100
		Data	25/01/2025	
		Engenheiro	PATRICK MELO CAVALCANTE	

LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	78,03
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$65,36
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,25714286
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17,6
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	78,03
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.490,20
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,817647059
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	13,9
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

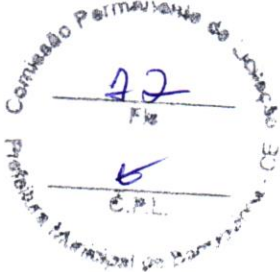
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 101.487,66
VALOR VENAL DO TERRENO	
WT	R\$ 6.411,43
FCL	1,257142857
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$95.076,24
FCE	0,817647059

FÓRMULAS
$VVI = VVT + VVE$
$WT = AT \times VM^2T \times FCL$
$FCL = (\sum(FCL\ ESP.)) / QI$
$VVE = AE \times VM^2E \times FCE$
$FCE = (\sum(FCE\ ESP.)) / QI$

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,79%	R\$ 101.487,66	0,99
VVI DEPRECIADO		R\$ 100.887,14
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 800,00

PATRICK
MELO
CAVALCANTE
:00998908363

Assinado digitalmente por PATRICK
MELO CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU= CERTIFICADO DIGITAL, OU= Certificado Digital PF A1, OU= 04555555000150, OU=AC
MELO CAVALCANTE
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

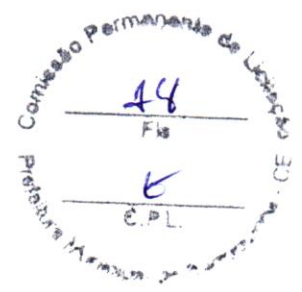




TERRENO			
FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)		QUANTIDADE DE ITENS	
1	2	1	1
2	1	1	2
3	2	1	3
4	1,6	1	4
5	2	1	5
6	1,5	1	6
7	1	1	7
8	1	1	8
9	1	1	9
10	1	1	10
11	1	1	11
12	1	1	12
13	1	1	13
14	0,5	1	14
	17,6	14	15
			16
			17

PATRICK
MELO
CAVALC
ANTE:00
99890836
3

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:009989083
63
ND: C=BR, O=ICP-Brasil,
OU=CERTIFICADO
DIGITAL, OU=Certificado
Digital PF A1, OU=
04555555000150, OU=AC
SyngularID Multipla, CN=
PATRICK MELO
CAVALCANTE:009989083
63
Localização:
Foxit PDF Reader Versão:
2024.4.0



CASA

FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECIFICO)	QUANTIDADE DE ITENS
1,3	1
1,1	1
1,5	1
0	1
1	1
0,2	1
1	1
1	1
1	1
1	1
0,6	1
0,2	1
1	1
1	1
0,4	1
0,1	1
1,5	1
13,9	17

PATRICK
MELO
CAVALC
ANTE:00
99890836
3

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:009989083
63
ND: C=BR, O=ICP-Brasil,
OU=CERTIFICADO
DIGITAL, OU=Certificado
Digital PF A1, OU=
04555555000150, OU=AC
SyngularID Multipla, CN=
PATRICK MELO
CAVALCANTE:009989083
63
Localização:
Foxit PDF Reader Versão:
2024.4.0

Comissão Permanente de Licitação
15
File
C.P.L.
Prestador de Serviços - CE

Método de Kuentzle
CALCULO DA DEPRECIAÇÃO

$$K_d = \frac{(N^2 - X^2)}{N^2}$$

Kd = Coeficiente de depreciação
n = Vida útil
x = Idade da benfeitoria no momento da avaliação

N= 65
X= 5
Kd= 0,99

APARTAMENTOS – 60 anos
BANCOS – 70 anos
CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
CASAS DE MADEIRA – 45 anos
HOTÉIS – 50 anos
LOJAS – 70 anos
TEATROS – 50 anos
ARMAZÉNS – 75 anos
FÁBRICAS – 50 anos
CONST. RURAIS – 60 anos
GARAGENS – 60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
SILOS – 75 anos

PATRICK
MELO
CAVALC
ANTE:00
99890836
3

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:009989083
63
ND: C=BR, O=ICP-Brasil,
OU=CERTIFICADO
DIGITAL, OU=Certificado
Digital PF A1, OU=
04555555000150, OU=AC
SyngularID Multipla, CN=
PATRICK MELO
CAVALCANTE:009989083
63
Localização:
Foxit PDF Reader Versão:
2024.4.0