



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 004

Data do Laudo: 28/04/2025

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: TALIS FONTENELE DO AMARAL
CPF: 070.644.003-08

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE
CREA/RNP: 0612257355

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado COODENADORIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA - COGEA, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

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:

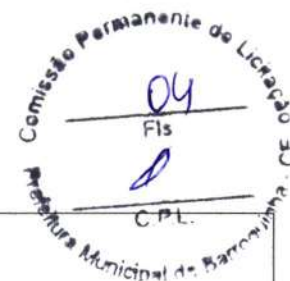
Endereço: RUA ALFREDO VERAS COELHO, SN, CENTRO
Bairro: CENTRO
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000
Coordenadas: Latitude -3.020696°(S) Longitude - 41.132848° (O)

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): 63,33 N°. de pavimentos: 1								
Posição no terreno - croqui: 								
SEGUE EM ANEXO								
Orientação solar da frente:		☐ oeste ☒ leste ☐ norte ☐ sul						
Divisão interna: (qtde.)	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> ☒ sala (s) ☐ copa (s) ☐ cozinha (s) ☐ despensa (s) ☐ área de serviço coberta(s) ☐ escritório (s) ☐ home service </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> ☐ suite (s) ☒ quarto (s) simples ☐ quarto (s) empregada ☐ varanda (s) /sacada(s) ☐ terraço (s) ☐ jardim (ns) interno (s) </td> <td style="width: 33%; vertical-align: top;"> ☐ área de serviço descoberta (s) ☒ banheiro (s) isolado (s) ☐ banheiro (s) empregada ☐ lavabo (s) ☐ closet (s) ☒ garagem(s) coberta(s) ☐ outros - especificar </td> </tr> </table>					☒ sala (s) ☐ copa (s) ☐ cozinha (s) ☐ despensa (s) ☐ área de serviço coberta(s) ☐ escritório (s) ☐ home service	☐ suite (s) ☒ quarto (s) simples ☐ quarto (s) empregada ☐ varanda (s) /sacada(s) ☐ terraço (s) ☐ jardim (ns) interno (s)	☐ área de serviço descoberta (s) ☒ banheiro (s) isolado (s) ☐ banheiro (s) empregada ☐ lavabo (s) ☐ closet (s) ☒ garagem(s) coberta(s) ☐ outros - especificar
☒ sala (s) ☐ copa (s) ☐ cozinha (s) ☐ despensa (s) ☐ área de serviço coberta(s) ☐ escritório (s) ☐ home service	☐ suite (s) ☒ quarto (s) simples ☐ quarto (s) empregada ☐ varanda (s) /sacada(s) ☐ terraço (s) ☐ jardim (ns) interno (s)	☐ área de serviço descoberta (s) ☒ banheiro (s) isolado (s) ☐ banheiro (s) empregada ☐ lavabo (s) ☐ closet (s) ☒ garagem(s) coberta(s) ☐ outros - especificar						
Demais espaços:	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%; vertical-align: top;"> ☐ play-ground ☐ piscina ☐ sauna ☐ quadra poliesportiva ☐ sala de ginástica ☐ sala de festas ☐ ecoeficiência – especificar: </td> <td style="width: 40%; vertical-align: top;"> ☐ guarita ☐ casa de caseiro – área (m2):..... ☐ estacionamento para visitantes ☐ sala de jogos ☐ espaço gourmet ☐ churrasqueira ☐ paisagismo </td> </tr> </table>					☐ play-ground ☐ piscina ☐ sauna ☐ quadra poliesportiva ☐ sala de ginástica ☐ sala de festas ☐ ecoeficiência – especificar:	☐ guarita ☐ casa de caseiro – área (m2):..... ☐ estacionamento para visitantes ☐ sala de jogos ☐ espaço gourmet ☐ churrasqueira ☐ paisagismo	
☐ play-ground ☐ piscina ☐ sauna ☐ quadra poliesportiva ☐ sala de ginástica ☐ sala de festas ☐ ecoeficiência – especificar:	☐ guarita ☐ casa de caseiro – área (m2):..... ☐ estacionamento para visitantes ☐ sala de jogos ☐ espaço gourmet ☐ churrasqueira ☐ paisagismo							
Entrada de serviço: ☐ sim ☒ não								
Acabamentos:								
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas			
CIRCULAÇÃO	CERÂMICO	LATEX	LAJE	AÇO	-			
QUARTOS	CERAMICO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	-			
WC	CERAMICO	LÁTEX	LAJE	PVC	-			
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Instalações e Serviços ☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☒ reservatório elevado </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> ☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outras ☒ fossa séptica ☐ ar condicionado ☐ calefação ☐ lareira ☐ reservatório enterrado </td> </tr> </table>						Instalações e Serviços ☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☒ reservatório elevado	☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outras ☒ fossa séptica ☐ ar condicionado ☐ calefação ☐ lareira ☐ reservatório enterrado	
Instalações e Serviços ☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☒ reservatório elevado	☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outras ☒ fossa séptica ☐ ar condicionado ☐ calefação ☐ lareira ☐ reservatório enterrado							

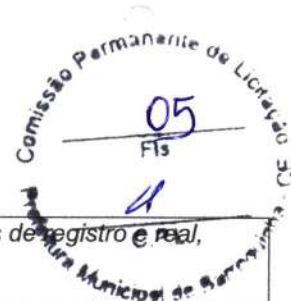


Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	☐ pintura ☒ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro ☐ alumínio ☐ textura
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ 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: 28/04/2025
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:				
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 5,93 - lateral direita: 10,68 - lateral esquerda: 10,68 - fundos: 5,93	Topografia: ☒ plano ☐ abaixo do greide da rua ☐ acline > 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: 63,33 m² área não edificada: 0m²				
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			



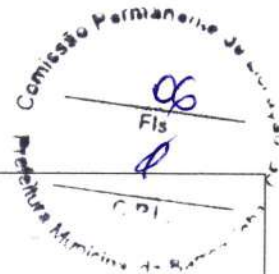
Informações complementares: (tais como: dados conflitantes em relação às áreas de registro e real, benfeitorias existentes, riscos de deslizamentos e outros etc.)

7.3 – Microrregião do avaliando				
Zoneamento:				
Usos predominantes:	() misto	() industrial	(x) unifamiliar	() multifamiliar () comercial
Padrão const. predominante:	() baixo/popular	(X) médio/normal	() médio alto	() fino
Acesso:	() difícil	(x) razoável	() 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	() terra batida	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo	
() rede de água pluvial	(X) guias	(X) telefonia	(X) segurança pública	
Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:				
() ônibus	(X) comércio	(X) ensino fundamental	(X) igrejas	
() trem	(X) bancos	(X) ensino superior	(X) parques	
() metrô	() 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:	(X) baixo	() 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\$): 127.965,22

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 1.000,00

Data de referência: MARÇO/2025

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?

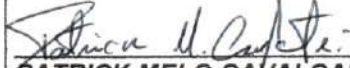
- (X) sim
() não (*cite e justifique*)



18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 28 DE ABRIL DE 2025

Assinaturas:


PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0612257355


ARTEIRIANA BENTO DA COSTA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
LOCATARIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80


TALIS FONTENELE DO AMARAL
LOCADOR
CPF: 070.644.003-08

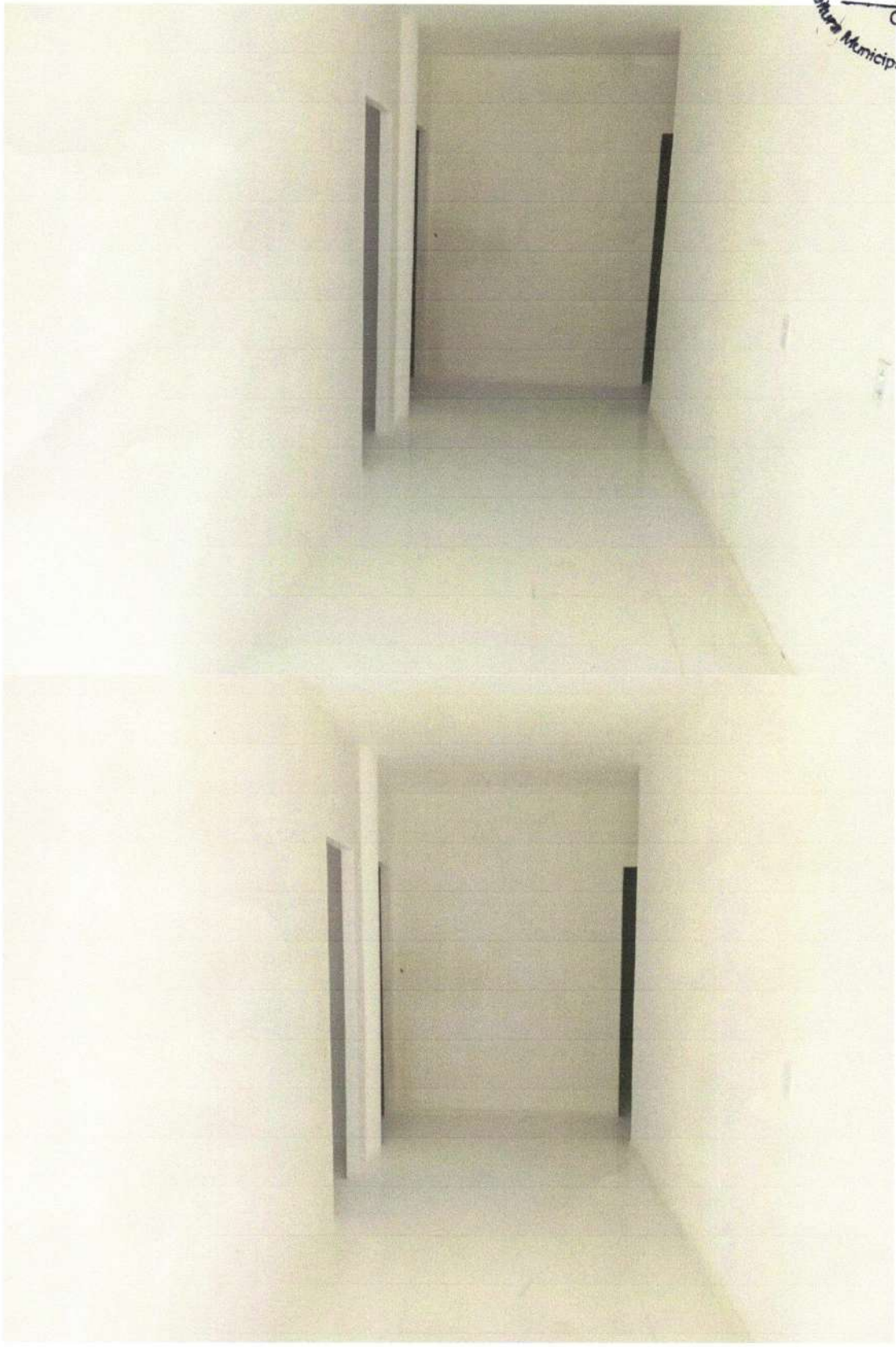
18. ANEXOS:

- 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;

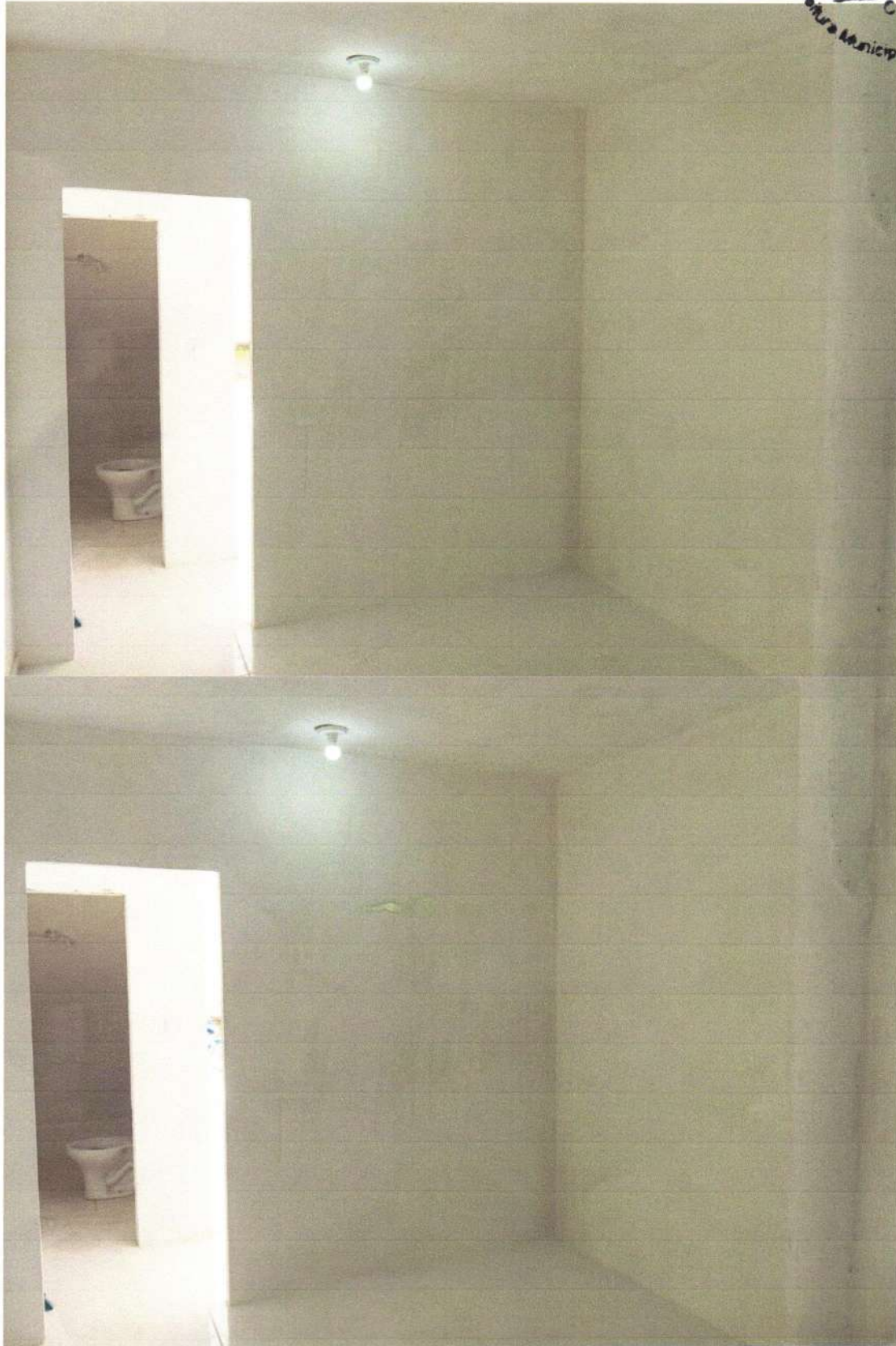
a)



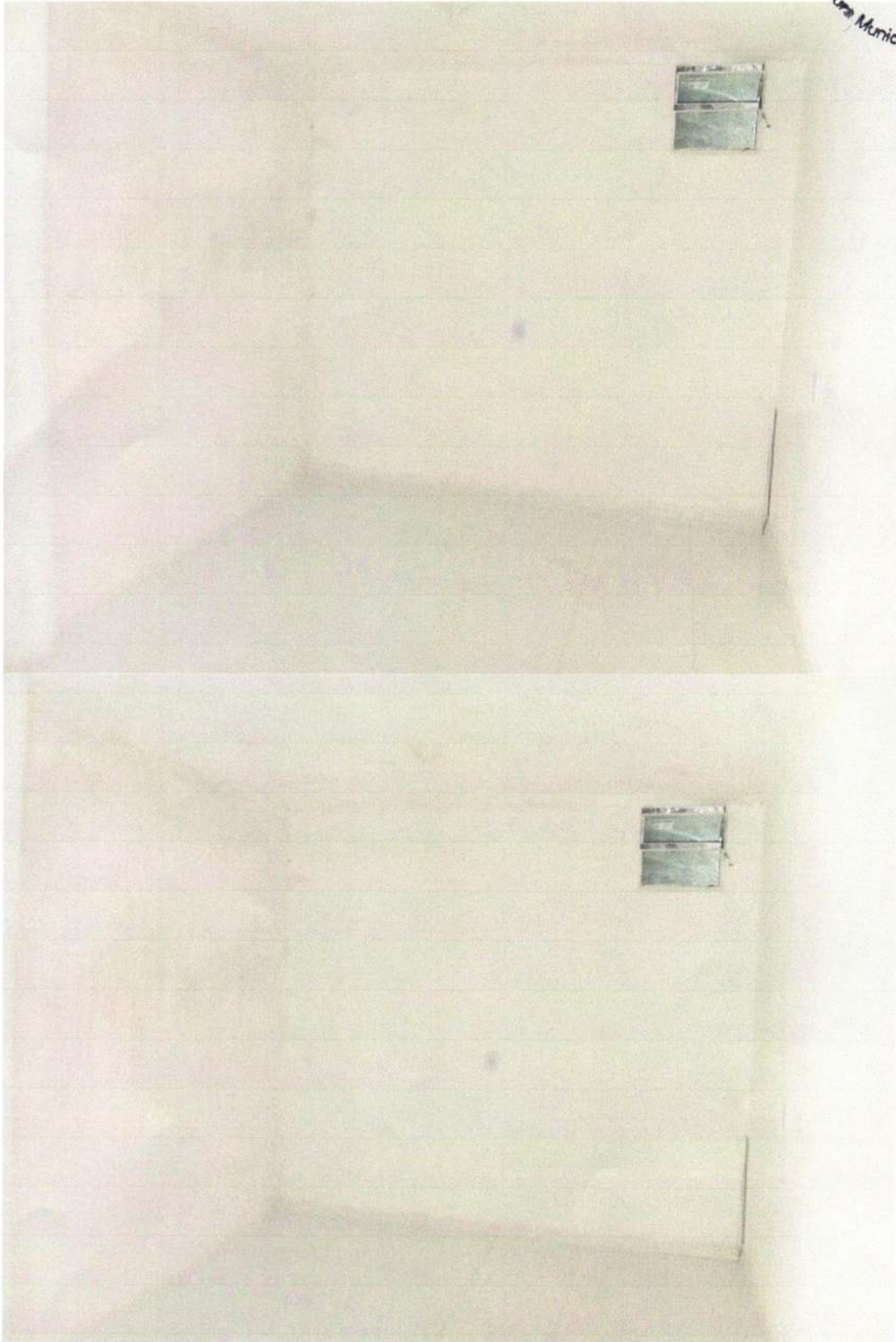




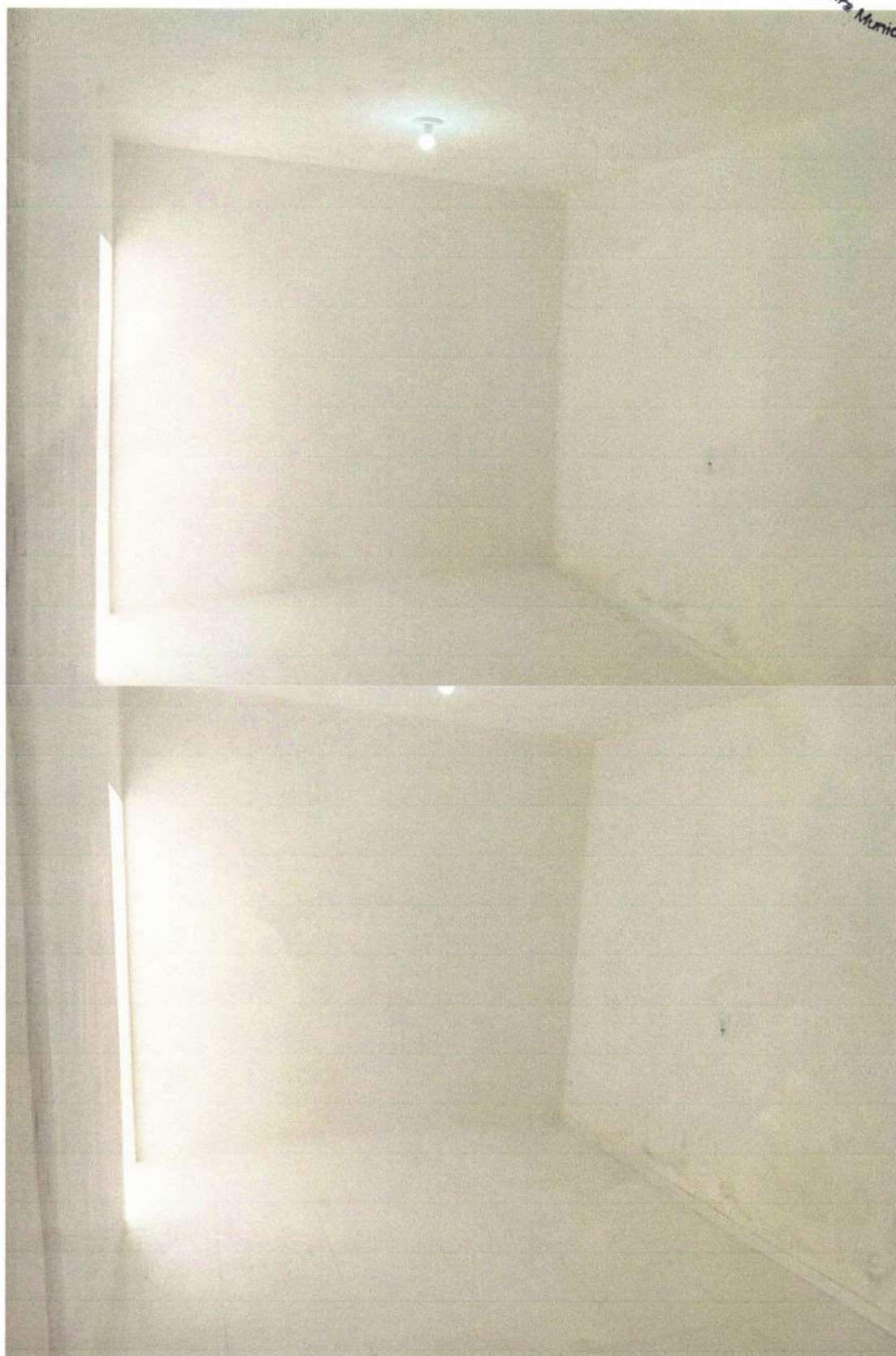








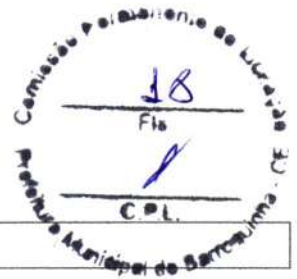




b) **SEGUE EM ANEXO**

c) **SEGUE EM ANEXO**





TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 004	Data da pesquisa: 28/04/2025
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



TERRENO			
FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)		QUANTIDADE DE ITENS	
1	2	1	1
2	1	1	2
3	2	1	3
4	2	1	4
5	2	1	5
6	1	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
	17,5	14	15
			16
			17

PATRICK
MELO
CAVALCA
NTE:00998
908363

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



CASA		
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECIFICO)	QUANTIDADE DE ITENS	
1,15	1	
1,1	1	
1,5	1	
0	1	
1,3	1	
1,2	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
2	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
1,2	1	
1,5	1	
18,95	17	

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

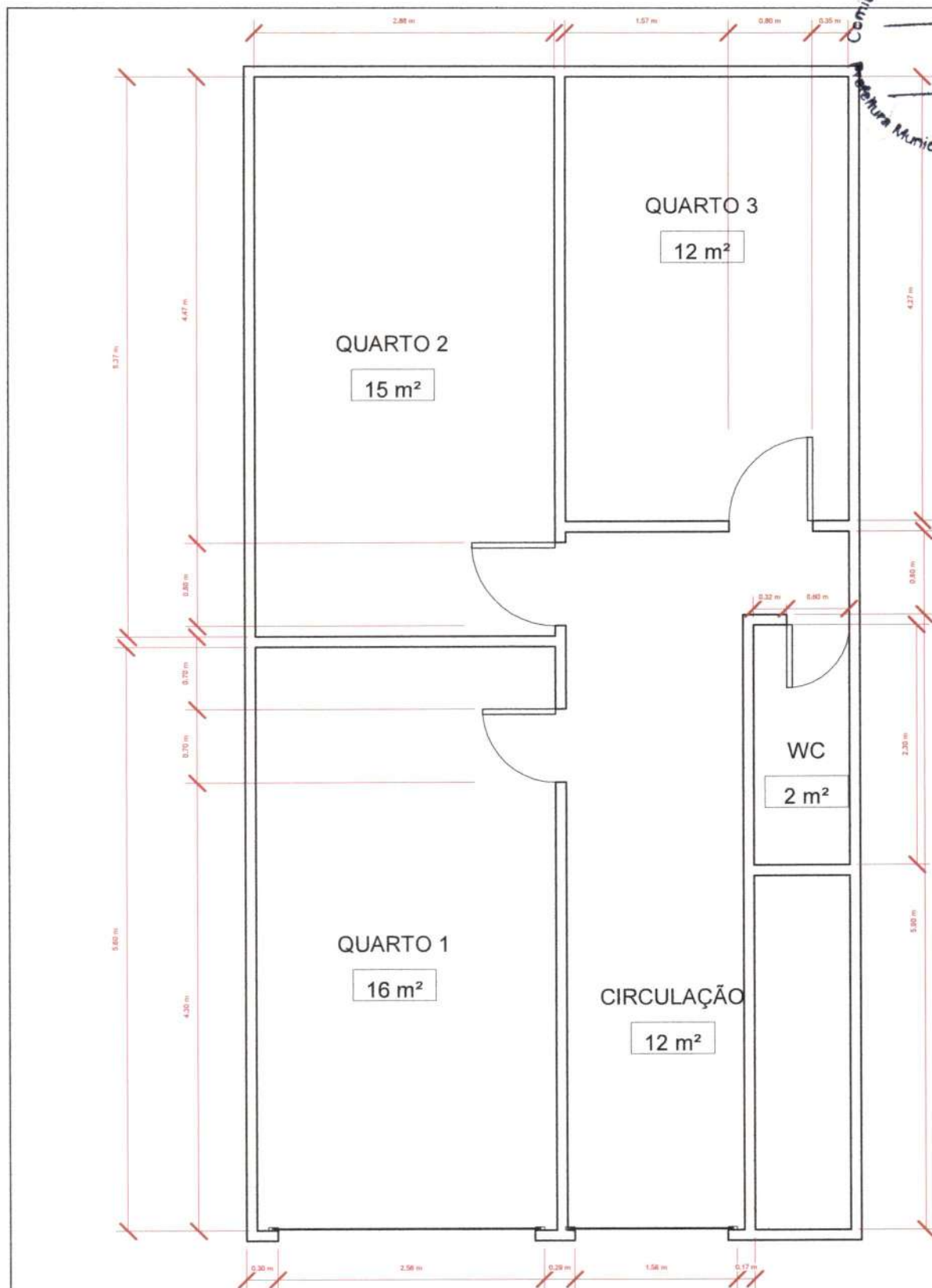
EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

**PATRICK
MELO
CAVALCA
NTE:00998
908363**

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
SyngularID Multipla, CN=
PATRICK MELO
CAVALCANTE-00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão:
2024.4.0



 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE/SECRETARIA DE EDUCAÇÃO		PLANTA BAIXA			
	COORDENADORIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA-COGEA - SECRETARIA DE EDUCAÇÃO		Número do projeto	0004	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= 04050505000150, OU=AC SyngularID Multipla, CN=PATRICK MELO CAVALCANTE:00998908363 Localização: Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0
			Data	28/04/2025		
			Engenheiro			
			PATRICK MELO CAVALCANTE		Escala	1 : 50

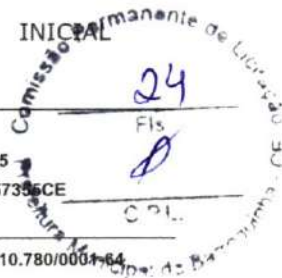


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART CARGO-FUNÇÃO
Nº CE20251579754

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará



1. Responsável Técnico
PATRICK MELO CAVALCANTE
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**
RNP: 0612257355
Registro: 0612257355-CE

2. Contratante
Contratante: **GWM ARCANJO ENGENHARIA-ME**
RUA Francisco Almeida
Complemento: **Bairro: Centro**
Cidade: **MARTINÓPOLE** **UF: CE** **CEP: 62450000**
País: **Brasil**
Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Vínculo Contratual
Unidade administrativa: **escritório**
RUA Francisco Almeida **Nº: sn**
Complemento: **Bairro: Centro**
Cidade: **MARTINÓPOLE** **UF: CE** **CEP: 62450000**
Data de início: **01/11/2024** **Previsão de término: 31/12/2028**
Tipo de vínculo: **EMPREGADO**
Identificação do cargo/função: **Engenheiro**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
1000 - OUTRA		
26 - Desempenho de cargo > OBRAS E SERVIÇOS - CARGO/FUNÇÃO > #3367 - VÍNCULO TÉCNICO COM A EMPRESA (DESEMPENHO DE CARGO/FUNÇÃO TÉCNICA DENTRO DA EMPRESA)	6,00	h/d

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações
A PRESENTE ART TEM A FINALIDADE DE NOMEAR O SR. PATRICK MELO CAVALCANTE, COMO RESPONSÁVEL TÉCNICO DA EMPRESA GWM ARCANJO ENGENHARIA-ME CNPJ Nº 38.610.780/0001-64, VINDO A PRESTAR TODOS OS SERVIÇOS NECESSÁRIOS CONFORME SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS.

6. Declarações

7. Entidade de Classe
NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
Local _____ de _____ de _____
Local _____ data _____

Documento assinado digitalmente
PATRICK MELO CAVALCANTE
Data: 30/01/2025 15:20:34-0300
Verifique em <https://validar.itb.gov.br>

Documento assinado digitalmente
GABRIEL WALLACE MOREIRA ARCANJO
Data: 02/02/2025 12:50:19-0300
Verifique em <https://validar.itb.gov.br>

9. Informações
* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor
Valor da ART: **R\$ 103,03** Registrada em: **30/01/2025** Valor pago: **R\$ 103,03** Nosso Número: **8217658394**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: b9bZb
Impresso em: 30/01/2025 às 14:57:09 por: , ip: 170.80.81.92

