



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 005

Data do Laudo: 30/04/2025

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: MARIA DE FÁTIMA ARAUJO DO NASCIMENTO

CPF: 689.826.663-67

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 0612257355

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado 2º DEPÓSITO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

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: AVENIDA MARIA DIAMANTINA VERAS, 01

Bairro: CENTRO

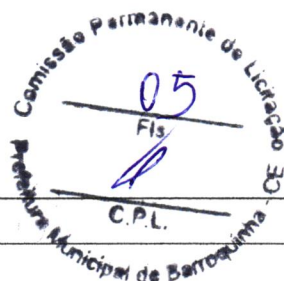
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.022876°(S) Longitude -41.129932° (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

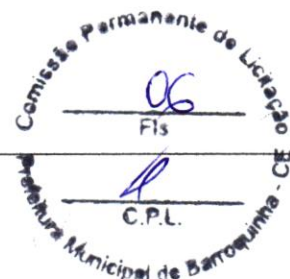
Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída utilizada (m ²): 19,45 N°. de pavimentos: 1					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		☐ oeste ☐ leste ☐ norte ☒ sul			
Divisão interna: (qtde.)		☒ 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:		☐ 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
SALÃO	CERÂMICO	LATEX	LAJE	AÇO	-
Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ poço artesiano ☐ porteiro eletrônico ☐ central de gás ☐ CFTV ☐ aquecimento solar ☐ controle aut. de iluminação ☐ aquecimento a gás/outras ☐ sistema de alarme ☐ fossa séptica ☐ cerca elétrica ☐ ar condicionado ☐ gerador ☐ calefação ☐ estrutura para tv a cabo ☐ lareira ☐ reservatório elevado ☐ reservatório enterrado				

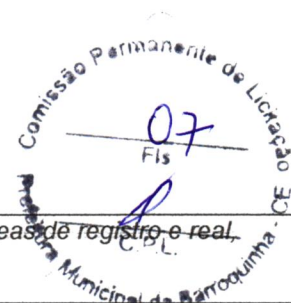


Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	☐ pintura ☒ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro ☐ alumínio ☐ textura
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ 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: 30/04/2025
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☒ esquina ☐ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 3,27 - lateral direita: 5,95 - lateral esquerda: 5,95 - fundos: 3,27	Topografia: ☒ plano ☐ acline > 10% ☐ declive < 10% ☐ acidentado	☐ abaixo do greide da rua ☐ acima do greide da rua	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não					
Áreas (m²):					
Terreno isolado: área total de utilização: 19,45 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	() unifamiliar () multifamiliar (X) 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\$): 41.270,59

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 600,00

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, 30 DE ABRIL DE 2025

Assinaturas:

**PATRICK MELO
CAVALCANTE: 0099
8908363**

Assinado digitalmente por PATRICK MELO
CAVALCANTE: 00998908363
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=CERTIFICADO
DIGITAL, OU=Certificado Digital PF A1, OU=
0455555000150, OU=AC SyngularID Multipla, CN=
PATRICK MELO CAVALCANTE: 00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0612257355

JOSE DAGER PEREIRA DOS SANTOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
CNPJ: 23.478.597/0001-80

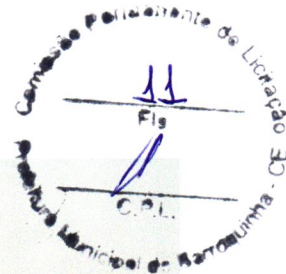
MARIA DE FÁTIMA ARAUJO DO NASCIMENTO
LOCADOR
CPF: 689.826.663-67

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:

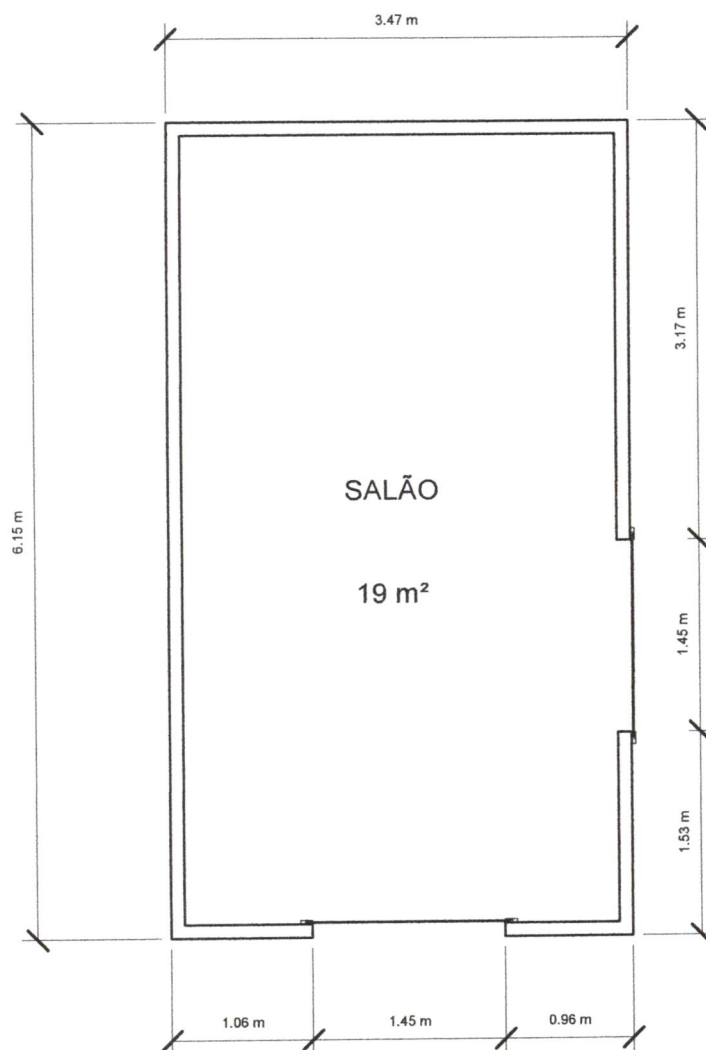
nº : 005	Data da pesquisa: 30/04/2025
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



1
PLANTA BAIXA
 1 : 50

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS		PLANTA BAIXA	
	PLANTA BAIXA DO 2º DEPÓSITO DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS		Número do projeto 0005 Data 30/04/2025 Engenheiro PATRICK MELO CAVALCANTE	PATRICK MELO CAVALCANTE :00998908363 Escala 1 : 50

Assinado digitalmente por PATRICK
 MELO CAVALCANTE:00998908363
 NE: C=BR, O=CPF Brasil, OU= CERTIFICADO DIGITAL, OU= Certificado Digital PF A1, OU= J455555555001150, OUNAC
 Synguard Multipla, CN=PATRICK
 MELO CAVALCANTE:00998908363
 Localização:
 Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

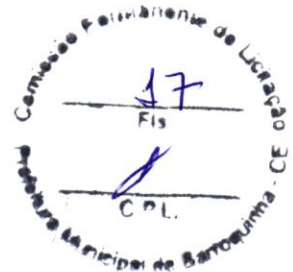
LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	19,45
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$840,62
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,24285714
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17,4
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

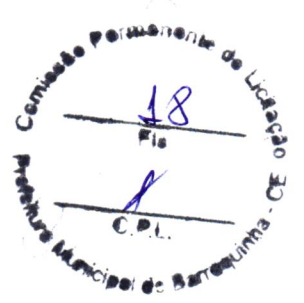
LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	19,45
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.600,23
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,811764706
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	13,8
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
WVI	R\$ 45.586,46
VALOR VENAL DO TERRENO	
WT	R\$ 20.320,71
FCL	1,242857143
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$25.265,75
FCE	0,811764706

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	WVI	COEF. DE DEP.
1,45%	R\$ 45.586,46	0,91
WVI DEPRECIADO		R\$ 41.270,59
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 600,00





TERRENO		QUANTIDADE DE	
FATOR CORRETIVO DO	LOTE (ESPECÍFICO)	ITENS	
1	2	1	1
2	1,5	1	2
3	2	1	3
4	0,4	1	4
5	2	1	5
6	2	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
	17,4	14	15
			16
			17

PATRICK
MELO
CAVALCANT
E:0099890836

3

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=
CERTIFICADO DIGITAL, OU=
Certificado Digital PF A1, OU=
0455555000150, 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	
1,2	1	
1,1	1	
1,5	1	
0	1	
1	1	
0,2	1	
0,1	1	
0,1	1	
1	1	
1,1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
0,1	1	
1	1	
1,2	1	
1,2	1	
13,8	17	

PATRICK
MELO
CAVALCANT
E:0099890836
3

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=
CERTIFICADO DIGITAL, OU=
Certificado Digital PF A1, OU=
0455555000150, OU=AC
SyngularID Multipla, CN=PATRICK
MELO
CAVALCANTE:00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

Comissão Permanente de Licitação
20
Fis
C.P.L.
Município de Barroquinha - 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= 20

Kd= 0,91

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
CAVALCANT
E:0099890836

3

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=
CERTIFICADO DIGITAL, OU=
Certificado Digital PF A1, OU=
0455555000150, OU=AC
SingularID Multipla, CN=PATRICK
MELO
CAVALCANTE:00998908363
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2024.4.0

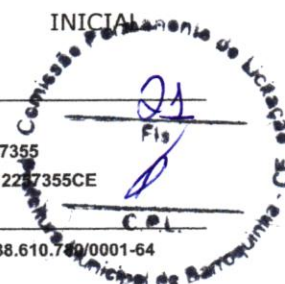


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

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: 0612257355CE		
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		
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		
1000 - OUTRA	Quantidade	Unidade
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 _____ _____ Documento assinado digitalmente PATRICK MELO CAVALCANTE Data: 30/01/2025 15:20:34-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br		
Local _____ de _____ de _____ _____ Documento assinado digitalmente GABRIEL WALLACE MOREIRA ARCANJO Data: 02/02/2025 12:50:19-0300 Verifique em https://validar.iti.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

