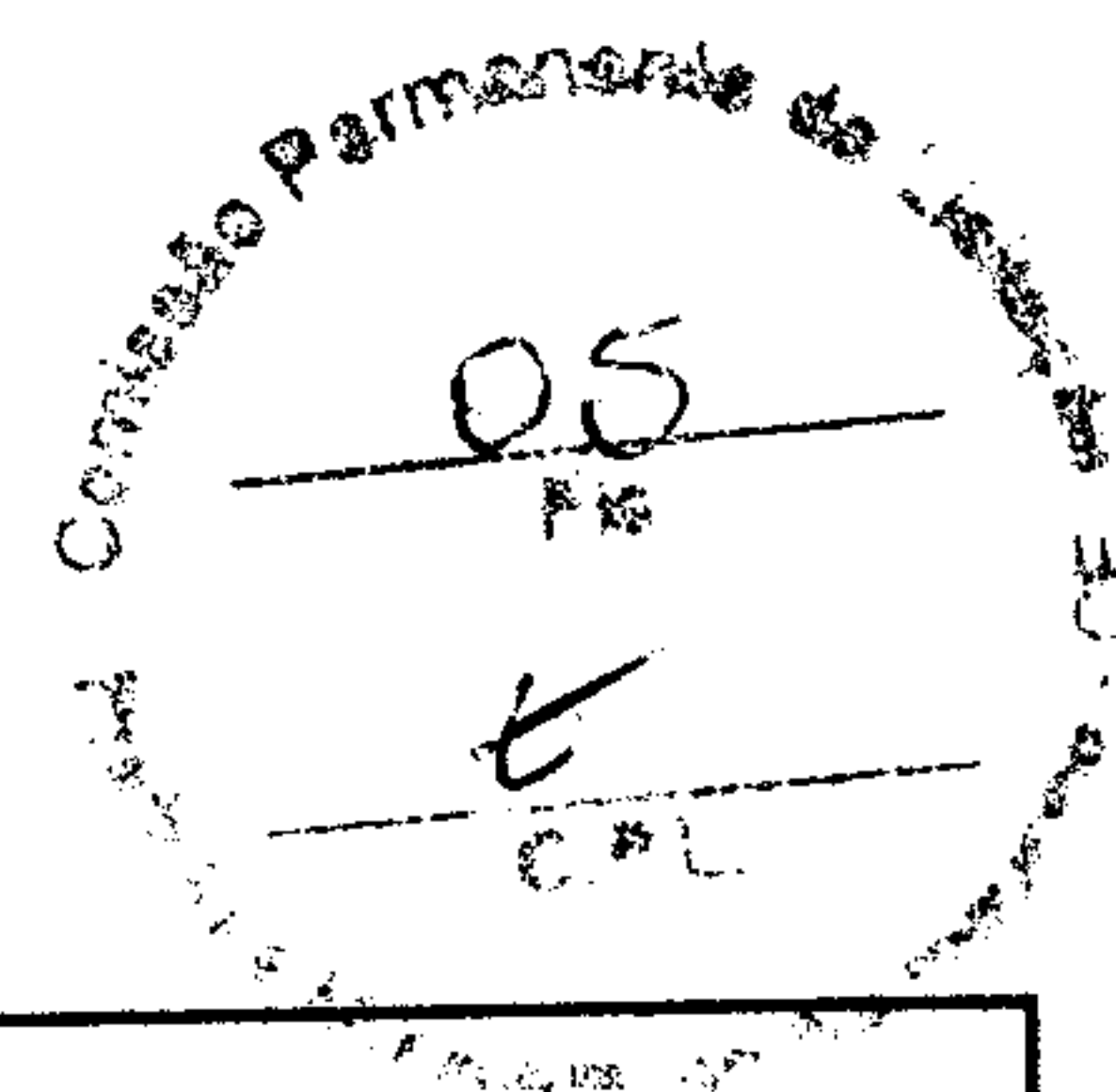




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 032

Data do Laudo: 08/06/2026

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: ELIENE CAMPELO ALVES

CPF: 834.167.063-15

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 061225735-5

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como **DEPÓSITO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE 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: TRAVESSA DO CAMPO OLIVEIRA, 0236

Bairro: SEM BAIRRO

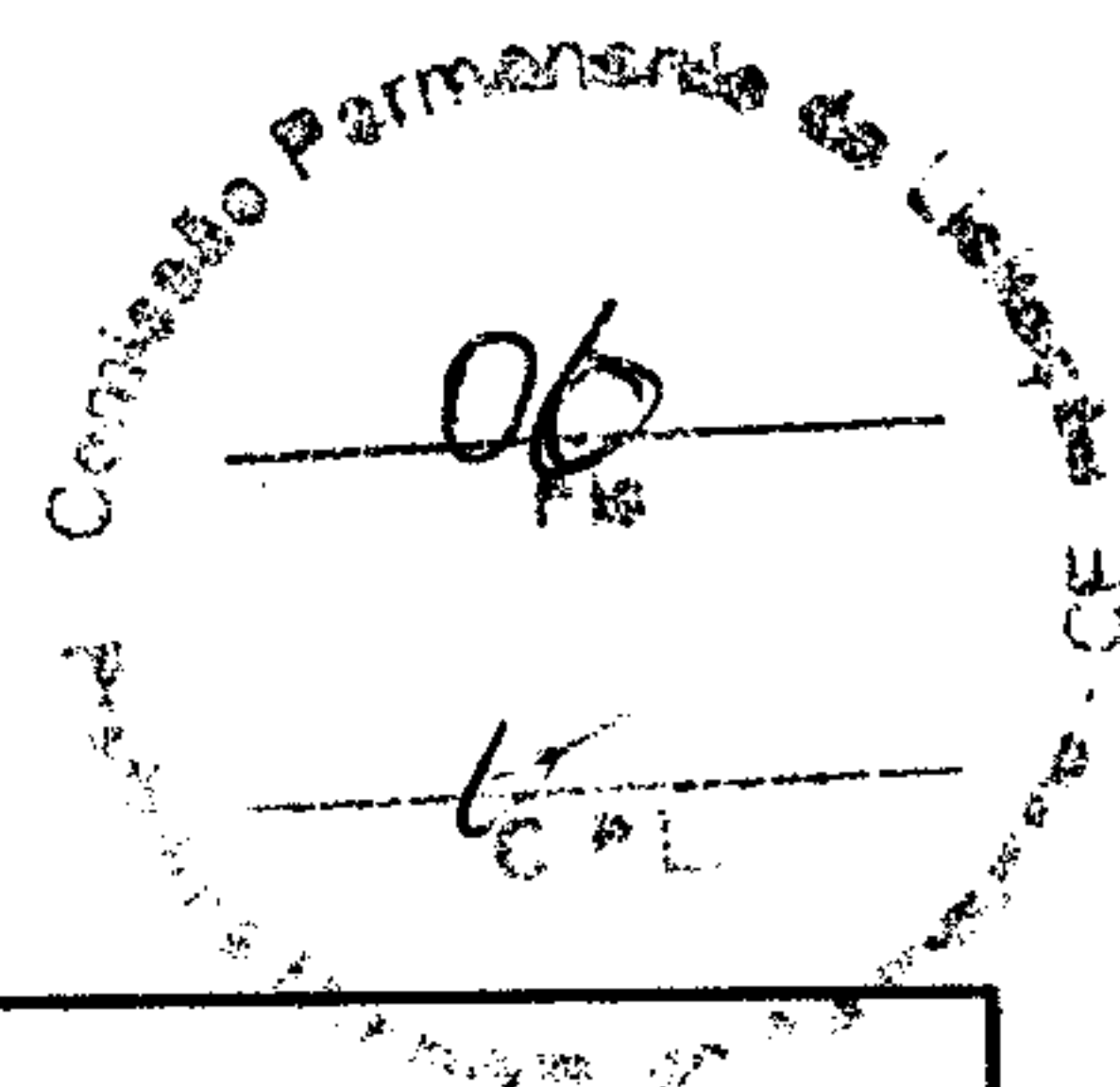
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude - 3° 0'50.23"(S) Longitude - 41°7'44.57"(O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

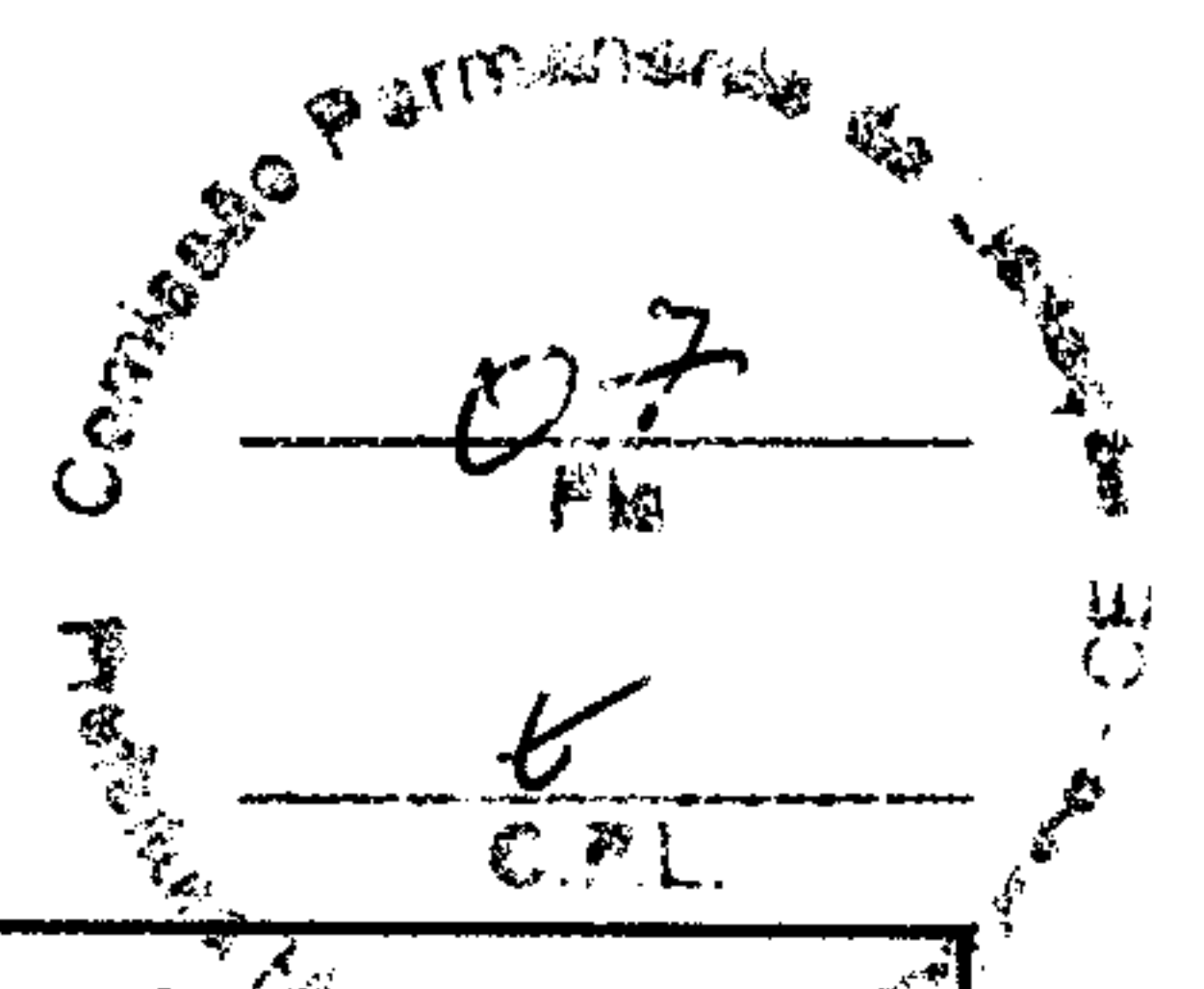
Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída (m²): 33,32 Nº. de pavimentos: 1					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		() oeste (X) leste () norte () sul			
Divisão interna: (qtde.)		(X) 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:		() 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 (X) não					
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
SALÃO	CERÂMICO	LATEX	LAJE	FERRO	-
Instalações e Serviços	() portão eletrônico () porteiro eletrônico () CFTV () controle aut. de iluminação () sistema de alarme () cerca elétrica () gerador () estrutura para tv a cabo (X) reservatório elevado () poço artesiano () central de gás () aquecimento solar () aquecimento a gás/outros (X) fossa séptica () ar condicionado () calefação () lareira () reservatório enterrado				
Proteção contra incêndio:	(X) não possui () alarme () iluminação de emergência () detector de fumaça/variação de calor				
Fachadas:	() pintura (X) cerâmica () granito/mármore () lâmina de vidro () alumínio () textura				
Tipo de construção:	() concreto (X) alvenaria () madeira () metálica () pré-moldada de madeira () painéis () outro(s) – especificar:				
Cobertura:	(X) cerâmica () fibrocimento (X) madeira () pedra () vegetal () outra(s) – especificar:.....				



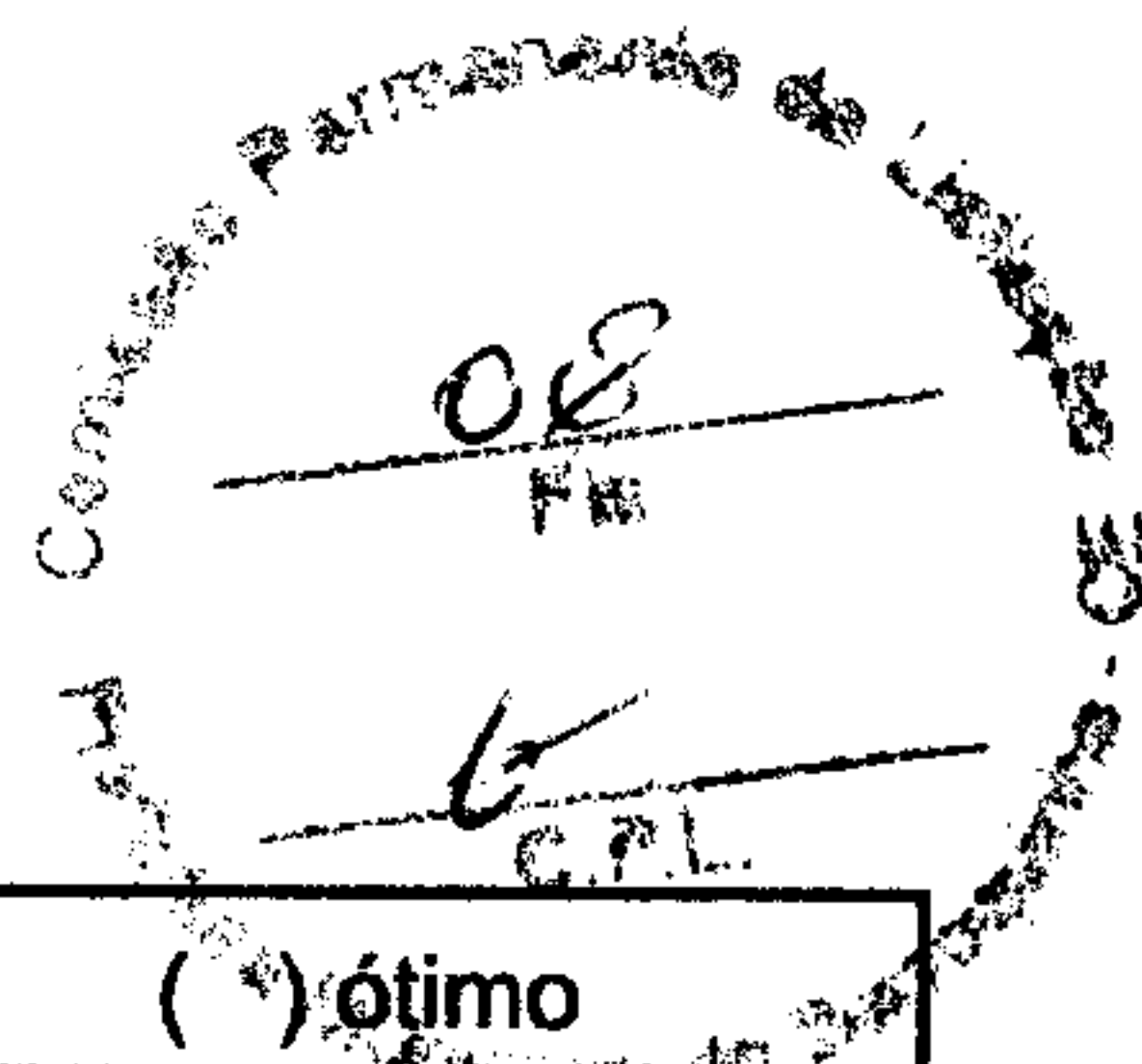
Fundações:	() sapata isolada () sapata corrida () radier (X) pedra argamassada () profundas – especifique:
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especifique:.....
Iluminação natural:	() ruim () regular (X) boa
Concepção arquitetônica:	() ruim (X) normal () inovador
Padrão de acabamento:	() baixo/popular (X) médio/normal () médio alto () fino
Informações complementares: (tais como: vícios de projeto etc)	

07. VISTORIA:

07.1	Data da vistoria: 08/06/2026
------	------------------------------

07.2 – Dados do terreno:				
Situação: () esquina (X) meio de quadra () encravado - nº de frentes:	Formato: (X) retangular () trapezoidal () irregular	Dimensões (m): - frente (s): 5.60 - lateral direita: 5.95 - lateral esquerda: 5.95 - fundos: 5.95	Topografia: (X) plano () abaixo do greide da rua () acline > 10% () acima do greide da rua () declive < 10% () acidentado	Drenagem: (X) seco () alagável
Necessidade de regularização topográfica: () sim (X) não				
Áreas (m²): Terreno isolado: área total: 33,32m² área não edificada: 0,00m²				
Zoneamento:				
Fechamento do terreno: () sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especifique:.....				
Estado:	(X) limpo () matagal e/ou lixo			
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (X) não				
Ocupação:	(X) 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



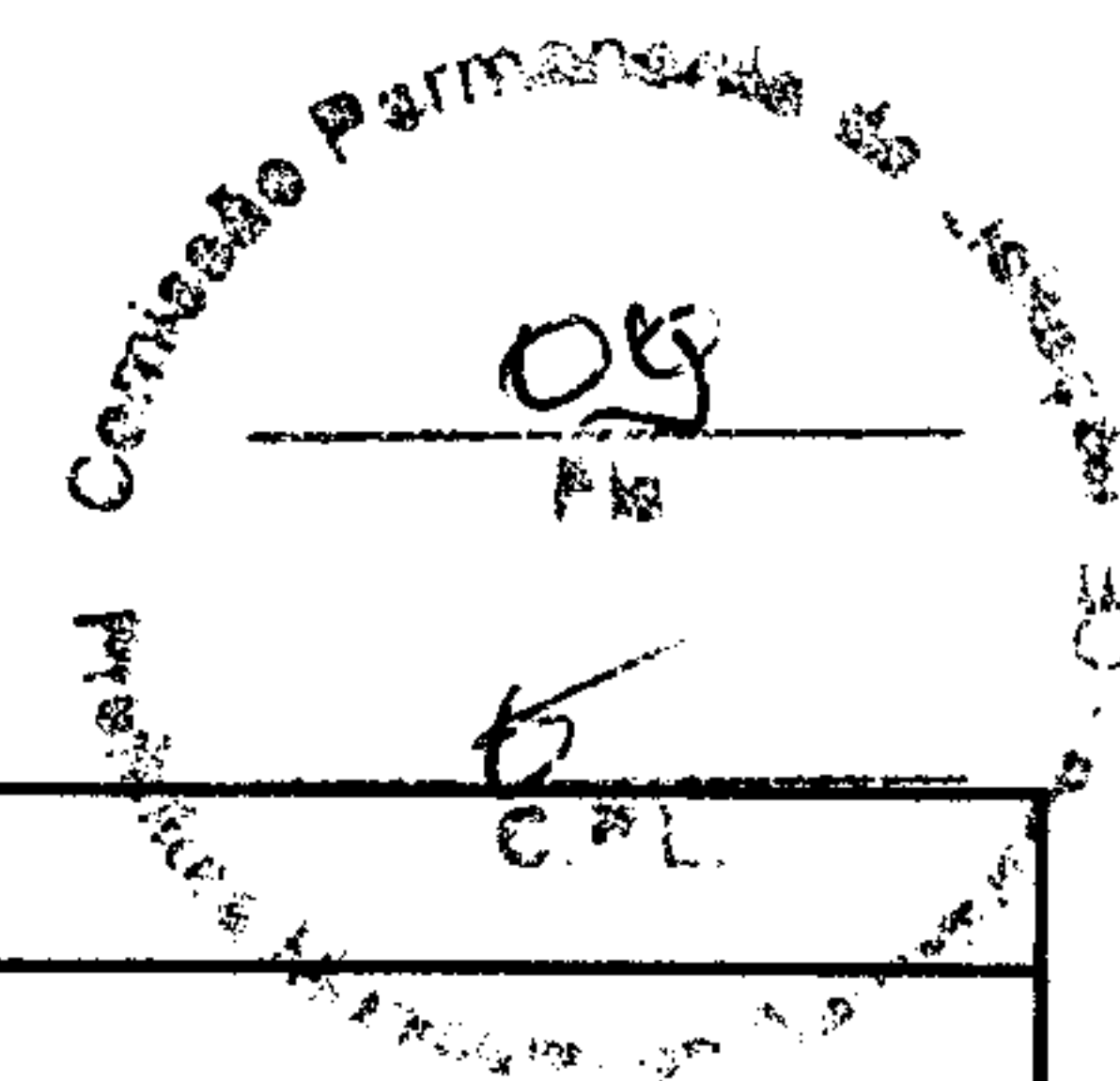
Acesso:	() difícil	() razoável	(X) bom	(X) ótimo
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	() razoável	(X) grande
Densidade habitacional:	() pouca	(X) normal	() alta	
Valorização imobiliária:	() ruim	() razoável	(X) boa	() ótima
Escala de localização: 5				
Observação: Para definição da escala 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	() 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	() ensino superior	() parques	
() metrô	() supermercados	(X) correios	(X) arborização	
() 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\$): 62.997,12				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 600,00				



Data de referência: MAIO/2026
Informações complementares:

10. CONDIÇÕES GERAIS:

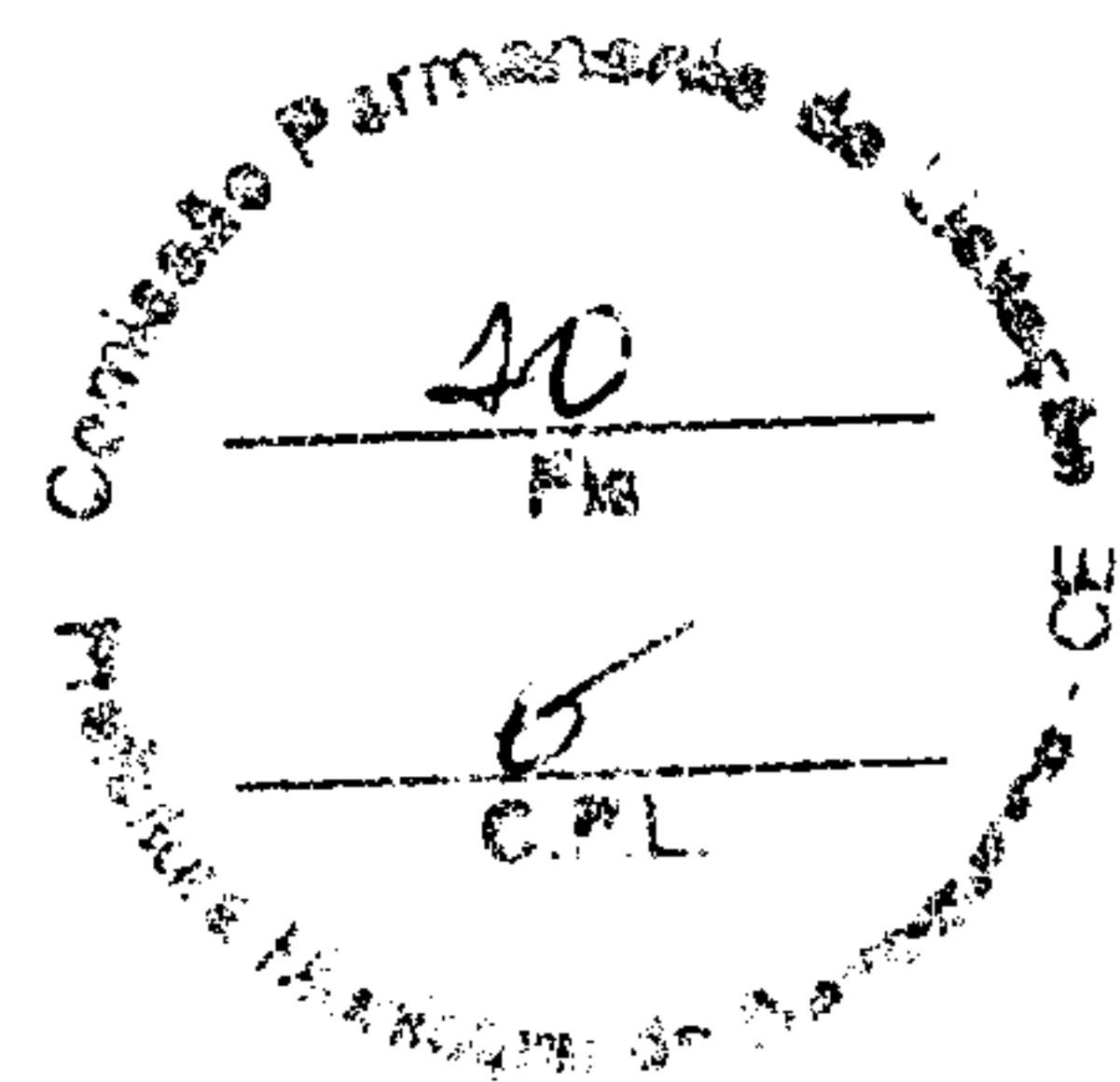
O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros? (X) não () sim (<i>justifique</i>)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? (X) sim () não (<i>cite e justifique</i>)

18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

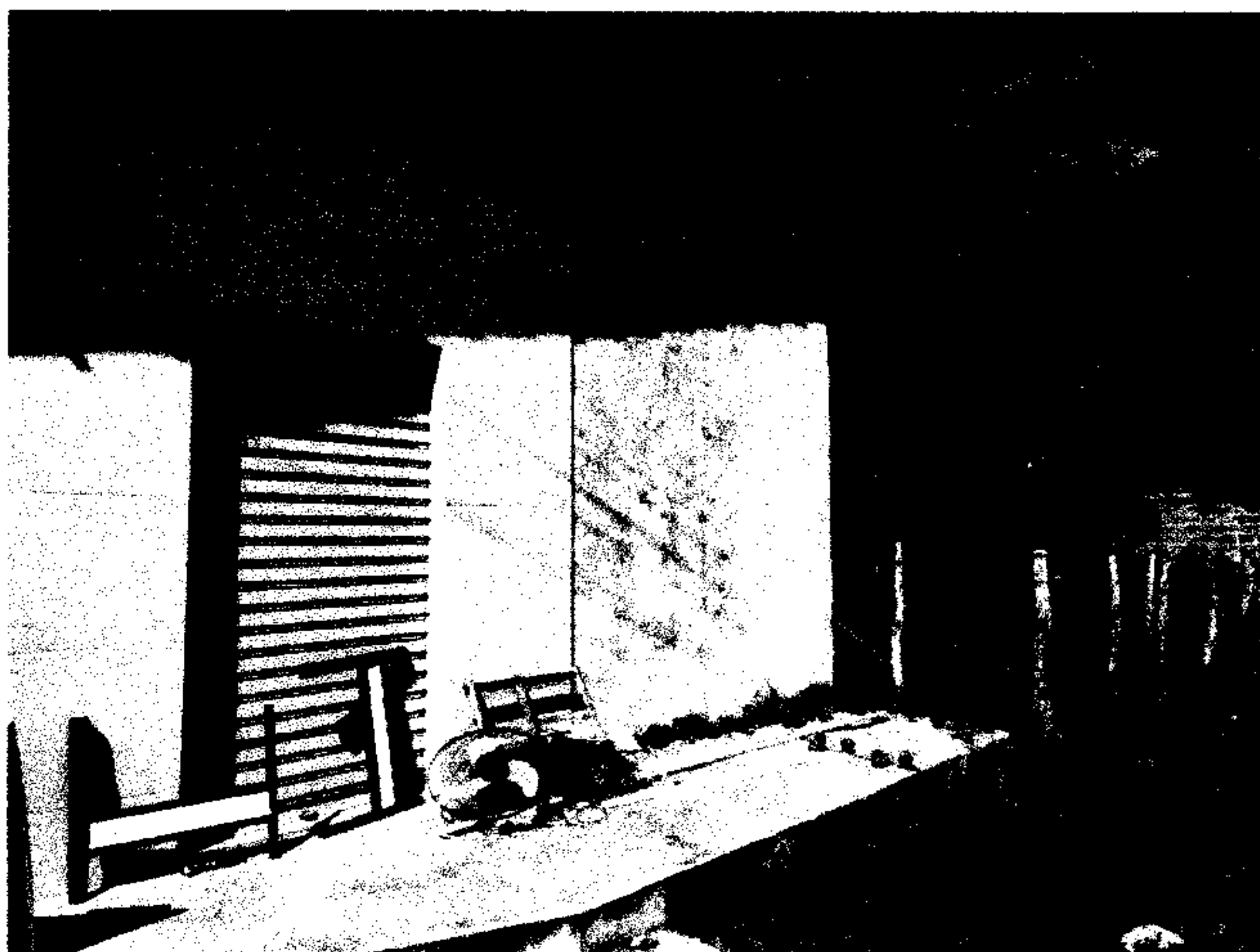
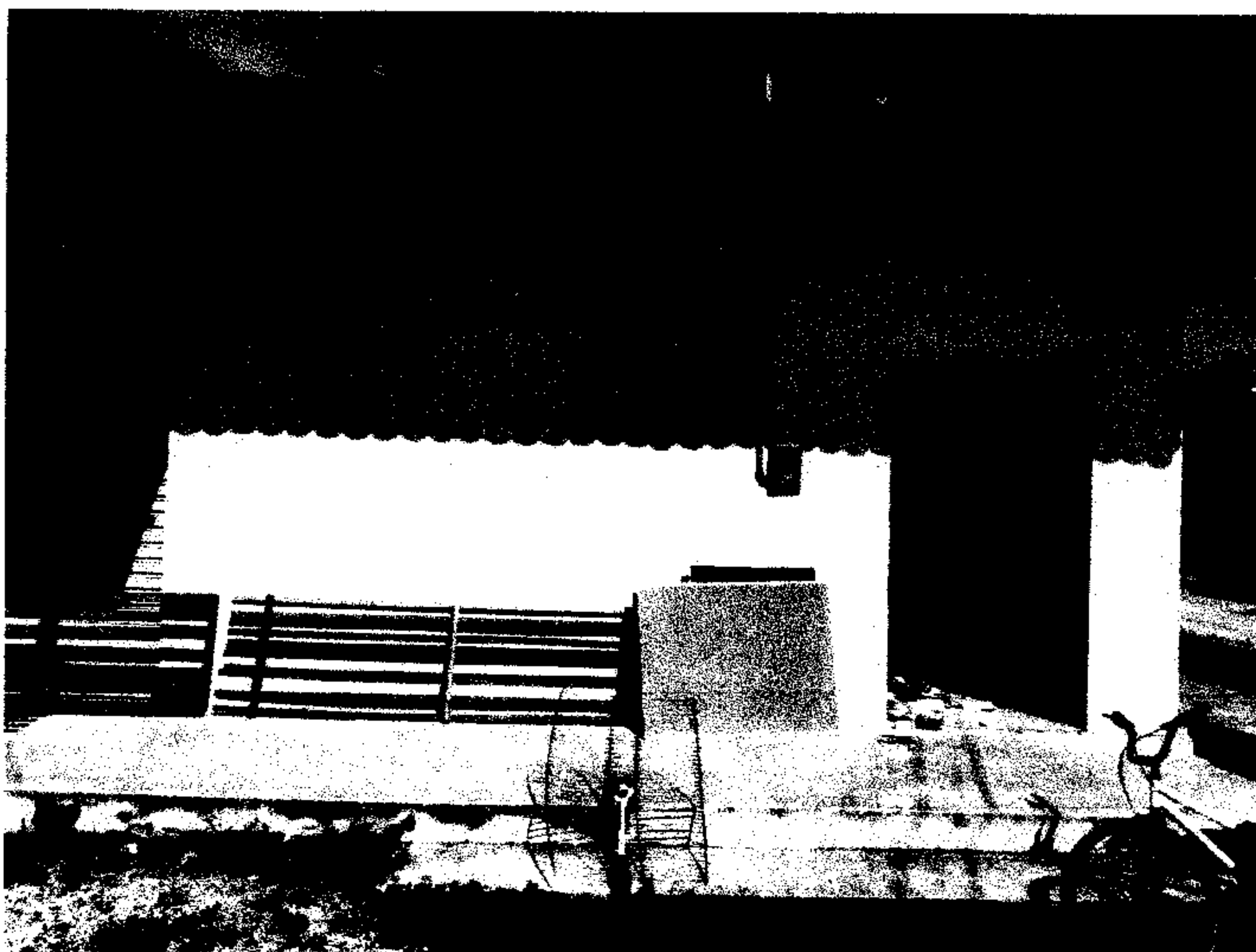
Local e Data: BARROQUINHA/CE, 08 DE JUNHO DE 2026
Assinaturas: PATRICK MELO CAVALCANTE:00998908363 8908363 Assinado digitalmente por PATRICK MELO CAVALCANTE:00998908363 NO: C=BR, CN=PATRICK MELO CAVALCANTE:00998908363, O=ICP-Brasil, OU=AC SyngularID Multipla Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1 PATRICK MELO CAVALCANTE ENGENHEIRO CIVIL CREA: 061225735-5  PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE. LOCATARIO CNPJ: 23.478.597/0001-80  ELIENE CAMPELO ALVES LOCADOR CPF:834.167.063-15

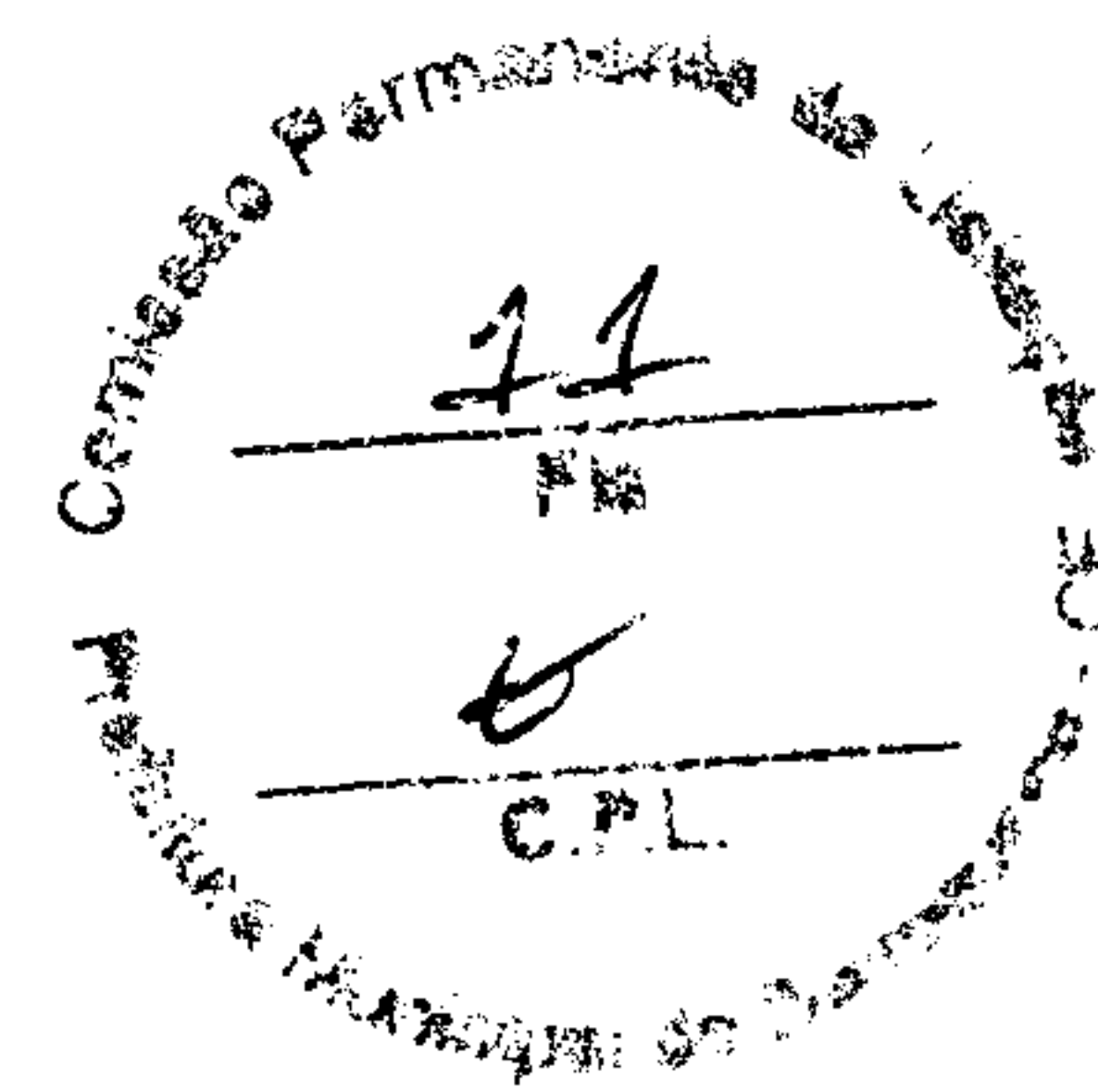
18. ANEXOS:

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:

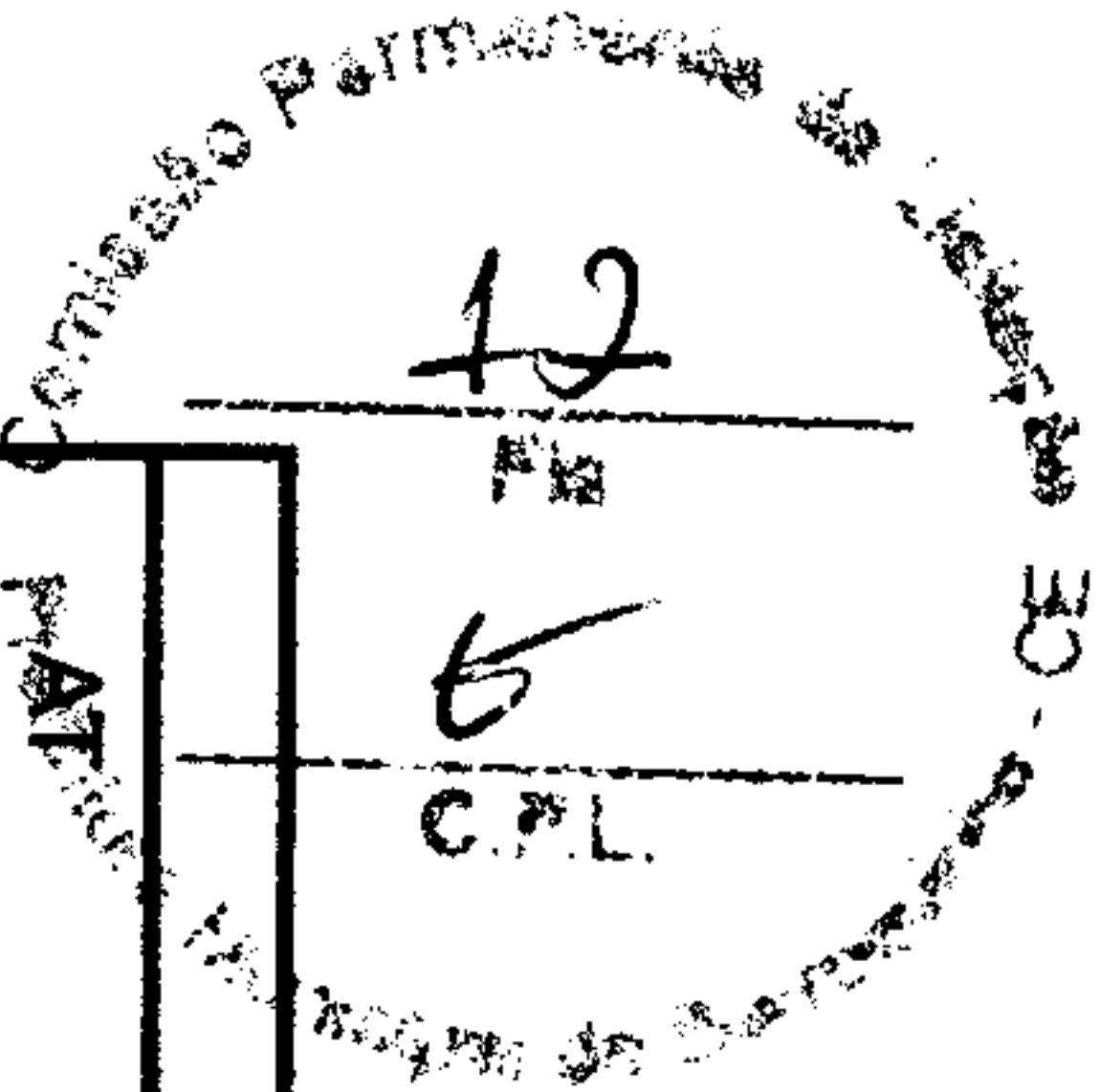
nº. : 032	Data da pesquisa: 08/06/2026
Fotos: Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	33,32
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$504,20
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,1
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	15,4
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	33,32
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.319,78
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,047058824
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	17,8
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

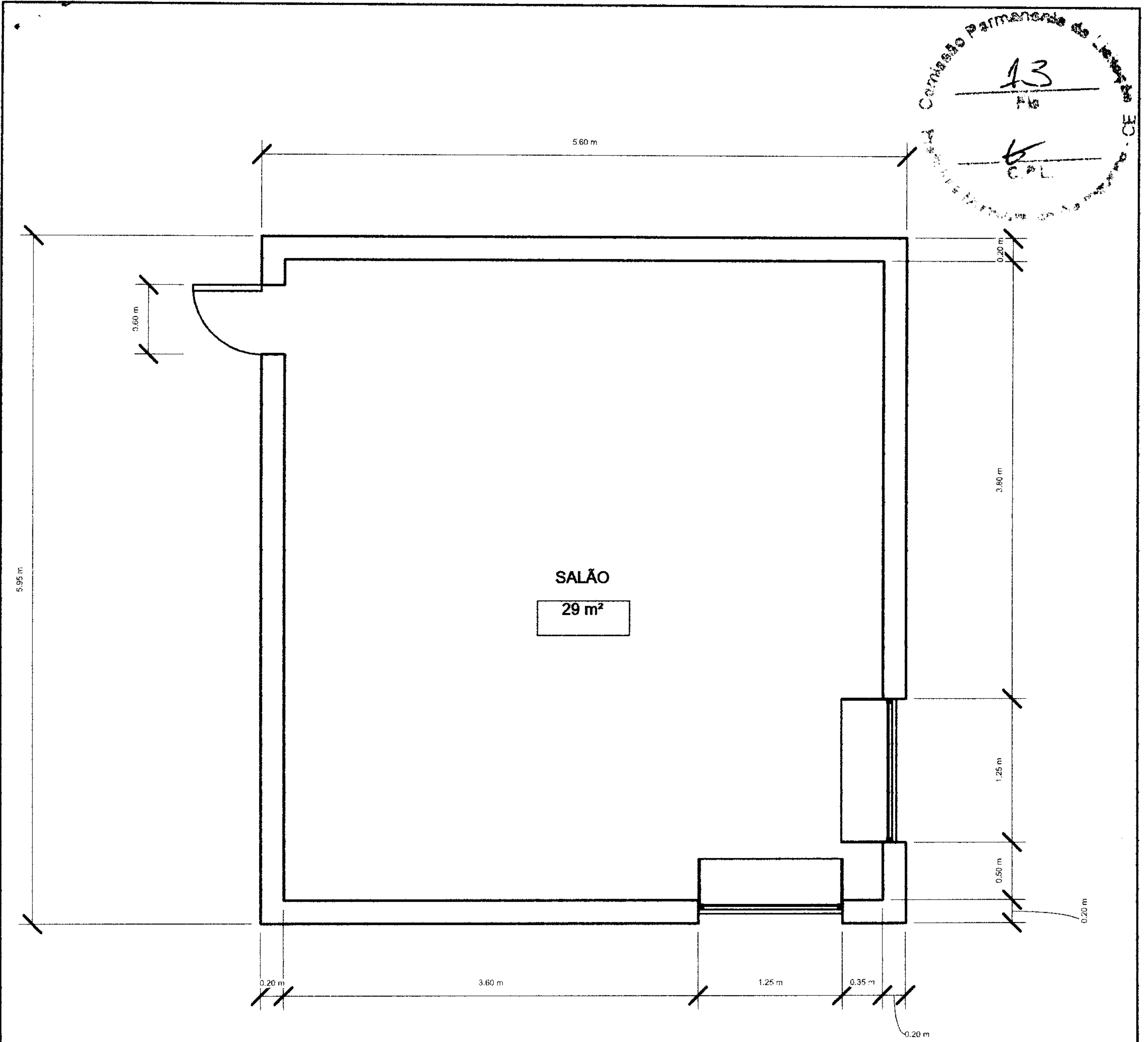
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VI	R\$ 64.524,33
VALOR VENAL DO TERRENO	
VT	R\$ 18.480,00
FCL	1,1
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$46.044,33
FCE	1,047058824

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VI	COEF. DE DEP.
0,95%	R\$ 64.524,33	0,98
VI DEPRECIADO	R\$ 62.997,12	
VALOR DE LOCAÇÃO	R\$ 600,00	

Assinado digitalmente por PATRICK MELO
CAVALCANTE:0099890
8363
ND: C=BR, CN= PATRICK MELO
CAVALCANTE:0099890
8363, O=ICP-Brasil, Multiple OU=AC SyngularID
Font: PDF Reader
Versão: 2026.1.1

PATRICK MELO
CAVALC
ANTE:0099890
98908363



1 Nível 1
1 : 50

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE		PRANCHA 01/01	
	PLANTA BAIXA - DEPÓSITO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE	Número do projeto 32		PATRICK MELO CAVALCANTE: 00998908363 Assinado digitalmente por PATRICK MELO CAVALCANTE 2056688363 REQ. C=BR, CN=PATRICK MELO CAVALCANTE 2056688363, O=ICM-Brasil, OU=AC-Signatário Módulo: Root PKI Reader Versão: 2020.1.1
		Data 08/06/2026		
		Engenheiro PATRICK MELO		Escala 1 : 50