

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 02

Data do Laudo: 01/04/25

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: ISANETE DA SILVA VERAS

CPF: 877.243.323-04

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 VIGILÂNCIA SANITÁRIA, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

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 CELSO DE PAULA, 888

Bairro: CENTRO, ZONA URBANA

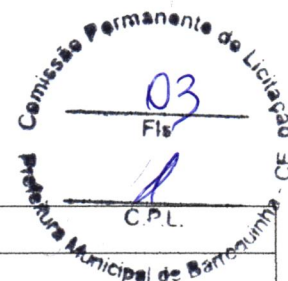
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.014502°(S) Longitude -41.133687° (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

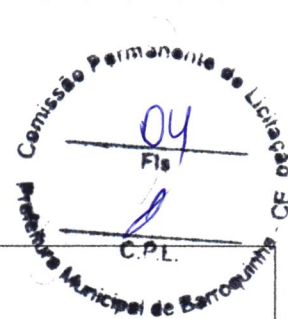
Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída utilizada (m ²): 113,00 Nº. de pavimentos: 1					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		() oeste (X) 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
SALAO	CIMENTADO	LATEX	LAJE	AÇO	-
WC	CIMENTADO	LÁTEX	LAJE	PLÁSTICO	-
Instalações e Serviços	☐ 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				

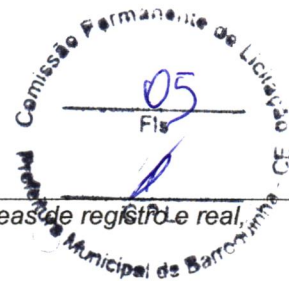


Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	☒ pintura ☐ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro ☐ alumínio ☐ textura
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ 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: 01/04/25
-------------	-----------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 7,04 - lateral direita: 16,15 - lateral esquerda: 16,15 - fundos: 7,04	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: 113,00,00 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 () comercial

Padrão const. predominante: () baixo/popular (☒) médio/normal () médio alto () fino

Acesso: () difícil () razoável (☒) bom () ótimo

Facilidade de estacionamento: () nenhuma () pouca (☒) razoável () grande

Densidade habitacional: () pouca (☒) normal () alta

Valorização imobiliária: () ruim (☒) 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:

(☒) rede de água potável (☒) pavimentação (☒) rede elétrica () rede de gás (☒) rede de esgoto (☒) terra batida (☒) iluminação pública (☒) coleta de lixo () rede de água pluvial () guias (☒) telefonia (☒) segurança pública

Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

(☒) ônibus (☒) comércio (☒) ensino fundamental (☒) igrejas () trem (☒) bancos (☒) ensino superior (☒) parques () metrô (☒) supermercados (☒) correios (☒) arborização (☒) praias () shopping (☒) hospital (☒) lazer e recreação

Informações complementares:

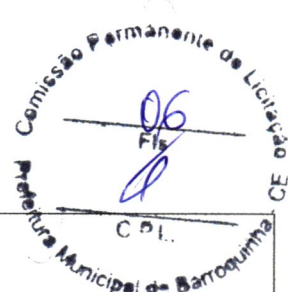
08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL COM A OBRA CONCLUÍDA:

Desempenho do mercado:	() recessivo	(☒) normal	() aquecido
Número de ofertas:	() baixo	(☒) médio	() alto
Liquidez - prazo provável de venda:	(☒) 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.)

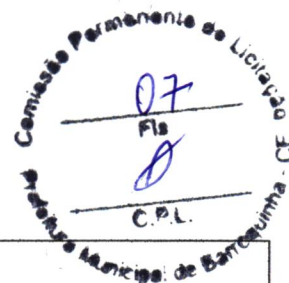
09. FECHAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO



9.1 Metodologia(s) empregada (s): ☐ – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado ☐ – MCREN - Método da capitalização da renda ☒ – 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 ☒ sem classificação Precisão: ☐ Grau I ☐ Grau II ☐ Grau III ☒ sem classificação Parecer técnico: ☒ sim ☐ não Justificativa:			
9.3 Resultado da avaliação e data de referência			
Valor de Mercado (R\$): 258.949,33			
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 800,00			
Data de referência: JAN/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? ☒ não ☐ sim (<i>justifique</i>)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? ☒ sim ☐ não (<i>cite e justifique</i>)



18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 01 DE ABRIL DE 2025

Assinaturas:

PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 0612257355

SIMONE ALVES
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATARIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

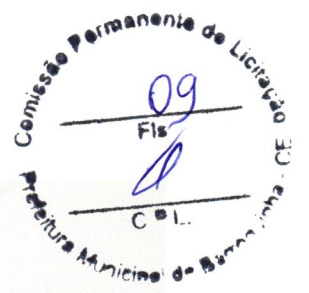
ISANETE DA SILVA VERAS
LOCADOR
CPF: 877.243.323-04

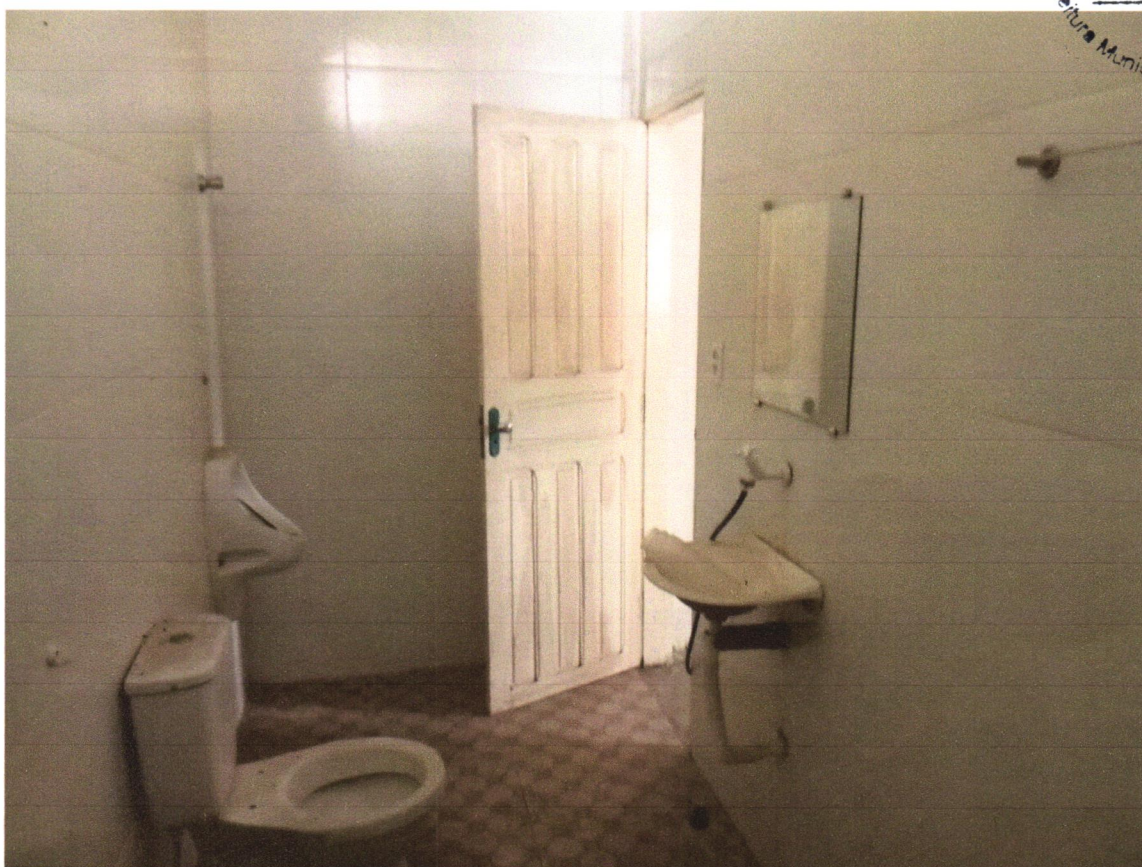
18. ANEXOS:

- 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)

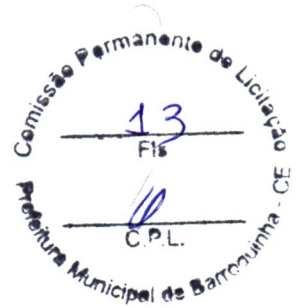












b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº : 002	Data da pesquisa: 01/04/2025
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

LEGENDA 1		QUANT.
ÁREA DO TERRENO		234,00
VM ² T VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA		R\$111,11
FCL FATOR CORRETIVO DO LOTE		1,28571429
FCE ESP. FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)		18
QI QUANTIDADE DE ITENS		14

LEGENDA 2		QUANT.
ÁREA DA EDIFICAÇÃO		113,00
VM ² E VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO		R\$1.826,73
FCL FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO		1,1
FCE ESP. FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)		18,7
QI QUANTIDADE DE ITENS		17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 260.490,69
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 33.428,57
FCL	1,285714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$227.062,12
FCE	1,1

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,31%	R\$ 260.490,69	0,99
VVI DEPRECIADO		R\$ 258.949,33
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 800,00

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

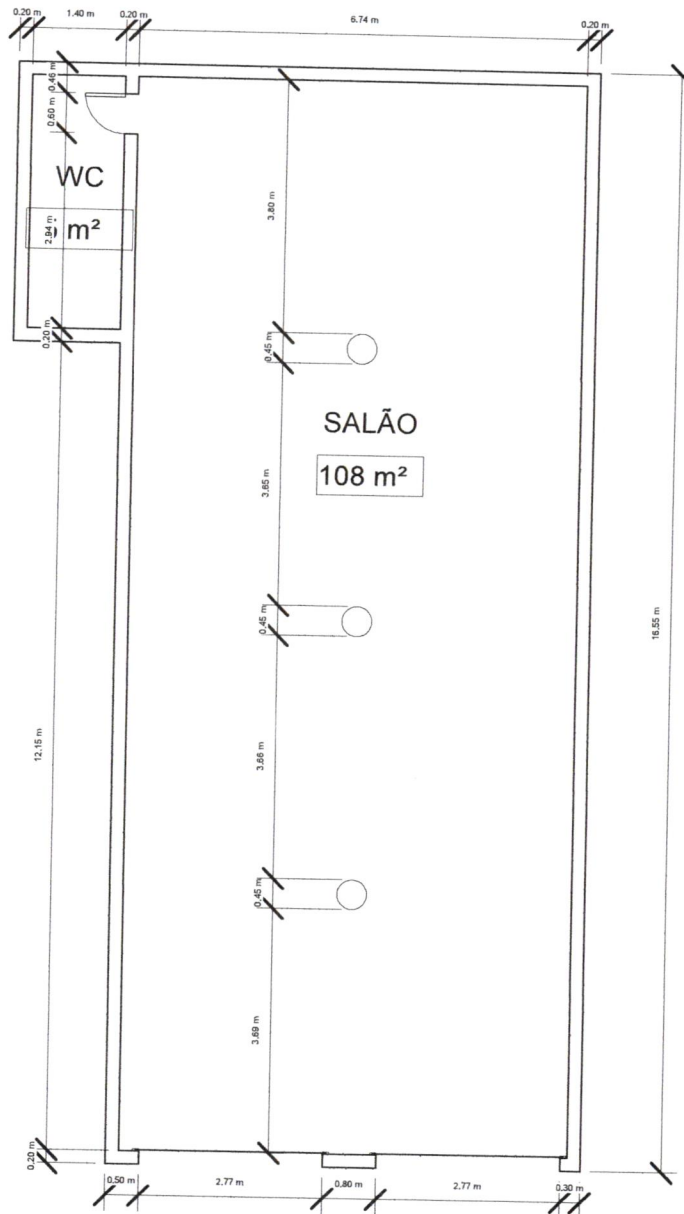
APARTAMENTOS – 60 anos
BANCOS – 70 anos
CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
CASAS DE MADEIRA – 45 anos
HOTÉIS – 50 anos
LOJAS – 70 anos
TEATROS – 50 anos
ARMAZÉNS – 75 anos
FÁBRICAS – 50 anos
CONST. RURAIS – 60 anos
GARAGENS – 60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
SILOS – 75 anos

	TERRENO		
	FATOR CORRETIVO DO	QUANTIDADE DE	
	LOTE (ESPECÍFICO)	ITENS	
1	2	1	1
2	1,5	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
	18	14	15
			16
			17



CASA		
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECIFICO)	QUANTIDADE DE ITENS	
1,1	1	
1,1	1	
1,5	1	
0	1	
1	1	
1,2	1	
1,6	1	
1	1	
1	1	
1,1	1	
2	1	
1	1	
1	1	
1	1	
0,4	1	
1,2	1	
1,5	1	
18,7	17	





1

PLANTA BAIXA

1 : 100



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA
Uma cidade de todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA-CE/SECRETARIA
DE SAÚDE

SEDE DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA

PRANCHA 01/01

Número do projeto 0001

Data 03/03/2025

Engenheiro

PATRICK MELO
CAVALCANTE

Escala 1 : 100

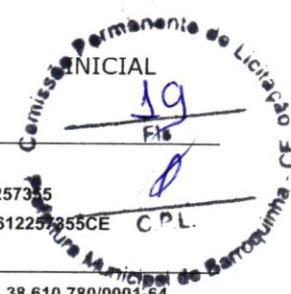


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

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: 06122573-5

Registro: 0612257355CE C.P.L.

2. Contratante

Contratante: **GWM ARCANJO ENGENHARIA-ME**

RUA Francisco Almeida

Complemento:

Cidade: **MARTINÓPOLE**

País: **Brasil**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

Bairro: **Centro**

UF: **CE**

CPF/CNPJ: **38.610.780/0001-64**

Nº: **sn**

CEP: **62450000**

3. Vínculo Contratual

Unidade administrativa: **escritório**

RUA Francisco Almeida

Complemento:

Cidade: **MARTINÓPOLE**

Data de início: **01/11/2024**

Previsão de término: **31/12/2028**

Tipo de vínculo: **EMPREGADO**

Identificação do cargo/função: **Engenheiro**

Bairro: **Centro**

UF: **CE**

Nº: **sn**

CEP: **62450000**

4. Atividade Técnica

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)

Quantidade

6,00

Unidade

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

Documento assinado digitalmente



PATRICK MELO CAVALCANTE

Data: 30/01/2025 15:20:34-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

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

www.creace.org.br
Tel: (85) 3453-5800

faleconosco@creace.org.br
Fax: (85) 3453-5804



CREA-CE
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Ceará

