



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 01

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: JOSÉ FLÁVIO MONTEIRO FERREIRA
CPF: 051.930.453-59

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 DO CENTRO DE AUTORIZAÇÃO, REGULAÇÃO E AUDITORIA, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

03. OBJETO DO TRABALHO:

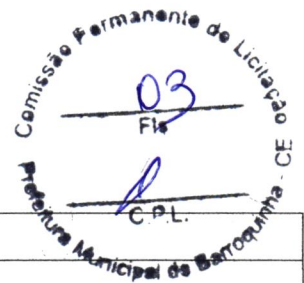
Avaliação do terreno
Avaliação do imóvel na condição da obra concluída
Avaliação do imóvel para conclusão de laudo avaliativo, com finalidade de locação junto à Prefeitura Municipal de Barroquinha - Ce

04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: RUA CELSO DE PAULA, 1521
Bairro: CAUCAIA, ZONA URBANA
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000
Coordenadas: Latitude -3.015679°(S) Longitude -41.133712° (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:

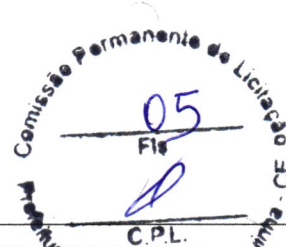
Área construída utilizada (m ²): 44,00 N°. de pavimentos: 1					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		☒ oeste ☐ leste ☐ norte ☐ sul			
Divisão interna: (qtde.)	☒ sala (s) ☐ copa (s) ☐ cozinha (s) ☒ despensa (s) ☐ área de serviço coberta(s) ☐ escritório (s) ☐ 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 ☐ não					
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
SALAO	CERÂMICA	LATEX	LAJE	AÇO	-
ESCADA	CERÂMICA	LATEX	LAJE	PLASTICO	-
QUARTOS	CERÂMICA	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
WC	CERÂMICA	LÁTEX	LAJE	PLÁSTICO	-

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: 01/04/2025
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 4.40 - lateral direita: 9.60 - lateral esquerda: 9.60 - fundos: 4.40	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: 44,00 m² área não edificada: 0m²					



Zoneamento:	
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....
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 () 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:			

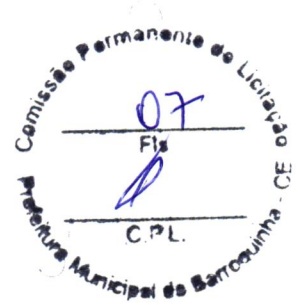
(Informações relevantes sobre o mercado local que impactam o valor e a liquidez do imóvel, tais como: risco de invasão; proximidade de favela, lixões, estádios, presídios, aeroportos, engarrafamentos, cemitérios, viadutos, fontes de poluição diversas; problemas de infraestrutura urbana etc.)

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			
☒ – 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\$): 96.772,74			
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 600,00			
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>)



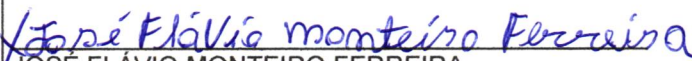
18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

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

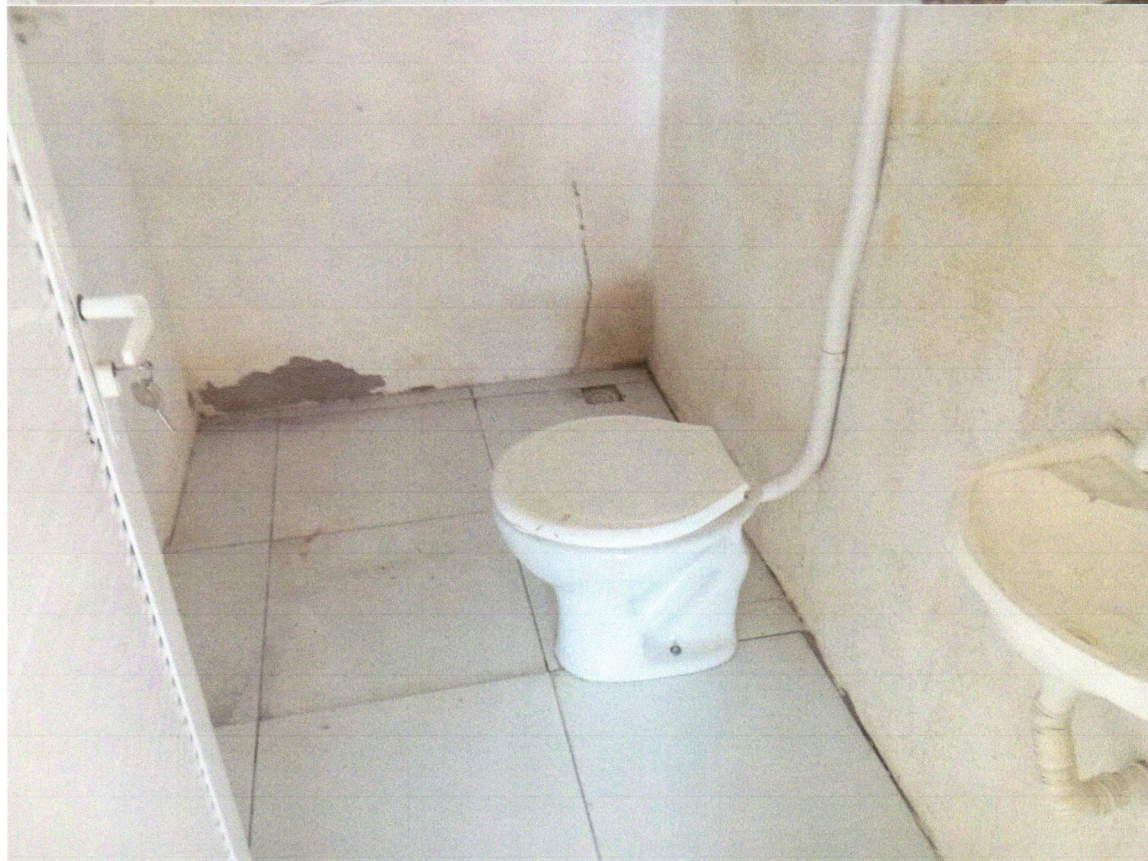

JOSÉ FLÁVIO MONTEIRO FERREIRA
LOCADOR
CPF: 051.930.453-59

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;

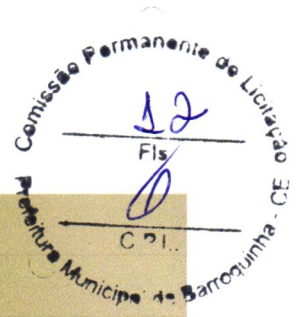
a)













b) **SEGUE EM ANEXO**

c) **SEGUE EM ANEXO**



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 001

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



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

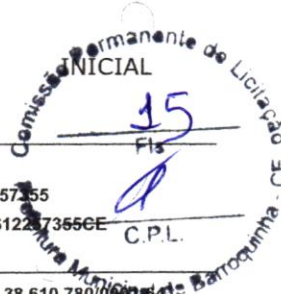
CREA-CE

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:
 Cidade: **MARTINÓPOLE**
 País: **Brasil**
 Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**
 Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

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**

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>

Local de data

11-64

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



LEGENDA 1		QUANT.
ÁREA DO TERRENO		44,00
VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	VM ² T	R\$300,00
FATOR CORRETIVO DO LOTE	FCL	1,25
FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	FCE ESP.	17,5
QUANTIDADE DE ITENS	QI	14

LEGENDA 2		QUANT.
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	AE	44,00
VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	VM ² E	R\$1.826,73
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	FCE	1,005882353
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	FCE ESP.	17,1
QUANTIDADE DE ITENS	QI	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VM	R\$ 97.348,77
VALOR VENAL DO TERRENO	
VT	R\$ 16.500,00
FCL	1,25
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$80.848,77
FCE	1,005882353

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VM	COEF. DE DEP.
0,62%	R\$ 97.348,77	0,99
VM DEPRECIADO		R\$ 96.772,74
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 600,00

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

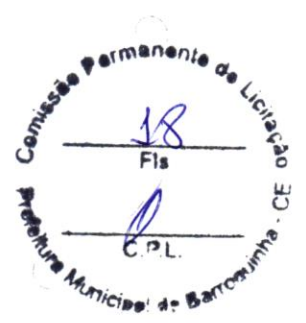
CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

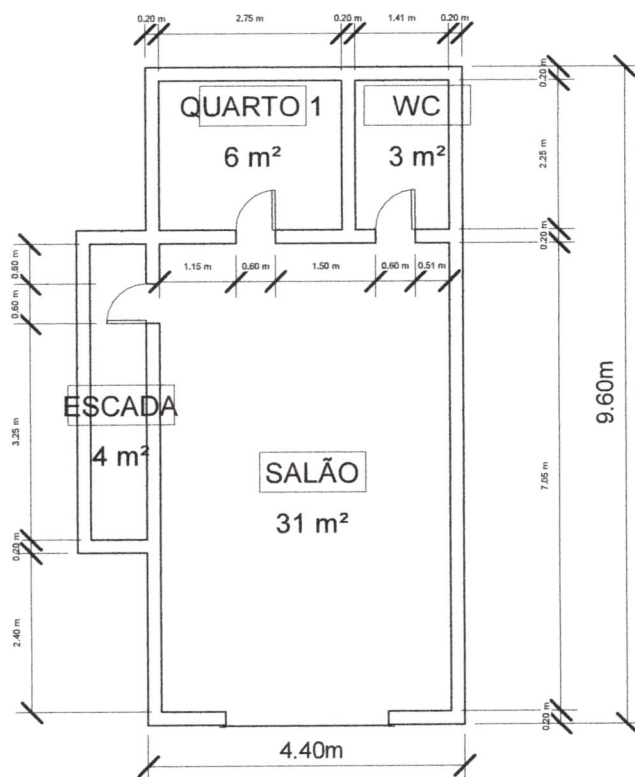
SILOS – 75 anos



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

	TERRENO		
	FATOR CORRETIVO DO	QUANTIDADE DE	
	LOTE (ESPECÍFICO)	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





1 PLANTA BAIXA

1 : 100

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE	PRANCHA 01/01	
	PLANTA BAIXA DA CENTRAL DE AUTORIZAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E AUDITORIA - CARA	Número do projeto	0001
		Data	01/03/2025
		Engenheiro	PATRICK MELO CAVALCANTE
		Escala	1 : 100

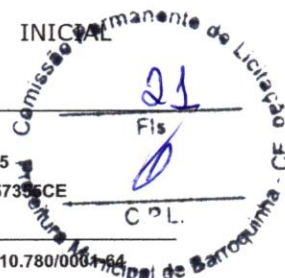


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

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: 0612257355
 Registro: 0612257355-CE

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**

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**

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>

Local _____ de _____ de _____
 data

11-64

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

