



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO :025

Data do Laudo: 01/04/2025

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: OSMAR ALVES FONTENELE

CPF: 026.664.913-07

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 51.528

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como **ENDEMIAS DA PREFEITURA MUNICIPAL 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: RUA DO CHICO BENTO, S/N.

Bairro: CENTRO

Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3°.0'55.49"(S) Longitude - 41°. 8'2.01"(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): 199,00 N°. de pavimentos:1					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		☒ oeste ☐ leste ☐ norte ☐ sul			
Divisão interna: (qtde.)		☒ sala (s) ☒ 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
SUITE	CERÂMICO	LATEX	LAJE	MADEIRA	VIDRO
QUARTO	CERÂMICO	LATEX	LAJE	MADEIRA	VIDRO
SALA DE ESTAR	CERÂMICO	LATEX	LAJE	MADEIRA	-
COZINHA E SALA DE JANTAR	CERÂMICO	LATEX	LAJE	FERRO	VIDRO
WC	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	-
AREA DE SERVIÇO	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	VIDRO	-
GARAGEM	CERÂMICO	LÁTEX	-	-	-
Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ poço artesiano ☐ portão 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				

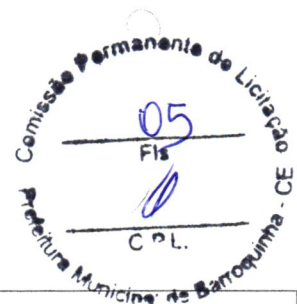


Fachadas:	() pintura (X) cerâmica () granito/mármore () lâmina de vidro () alumínio () textura
Tipo de construção:	() concreto (X) alvenaria () madeira () metálica () pré-moldada de madeira () painéis () outro(s) – especificar:
Cobertura:	(X) cerâmica () fibrocimento (X) madeira () pedra () vegetal () outra(s) – especifique:
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 – especificar:
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: 01/04/2025
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: () esquina (X) meio de quadra () encravado - nº de frentes:	Formato: (X) retangular () trapezoidal () irregular	Dimensões (m): - frente (s): 8,60 - lateral direita: 24,00 - lateral esquerda: 24,00 - fundos: 7,25	Topografia: (X) plano () aclive > 10% () declive < 10% () acidentado	() abaixo do greide da rua () acima do greide da rua	Drenagem: (X) seco () alagável
Necessidade de regularização topográfica: () sim (X) não					
Áreas (m²): Terreno isolado: área total: 154,00m² área não edificada: 45,00m²					
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.)					



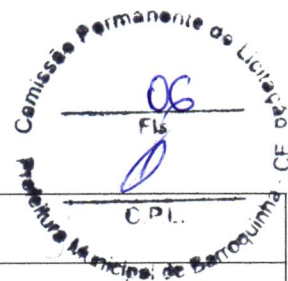
7.3 – Microrregião do avaliando				
Zoneamento:				
Usos predominantes:	☐ misto	☐ industrial	☒ unifamiliar	☐ multifamiliar ☐ comercial
Padrão const. predominante:	☐ baixo/popular ☒ médio/normal ☐ médio alto ☐ fino			
Acesso:	☐ difícil ☐ razoável ☒ bom ☐ ótimo			
Facilidade de estacionamento:	☐ nenhuma ☐ 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

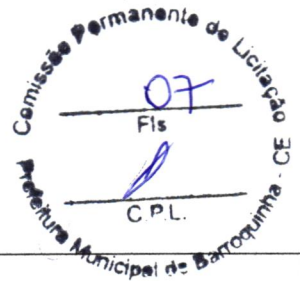
9.1 Metodologia(s) empregada (s):				
☐ – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado ☐ – MCREN - Método da capitalização da renda ☒ – LEI – Metodologia referente a Lei Municipal e Dados do IBGE.				
9.2 especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão				
Fundamentação:	☐ Grau I	☐ Grau II	☐ Grau III	☒ sem classificação
Precisão:	☐ Grau I	☐ Grau II	☐ Grau III	☒ sem classificação



Parecer técnico: (X) sim () não Justificativa:
9.3 Resultado da avaliação e data de referência
Valor de Mercado (R\$): R\$ 336.020,28
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 700,00
Data de referência: FEVEREIRO/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 (<i>justifique</i>)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? (X) sim () não (<i>cite e justifique</i>)



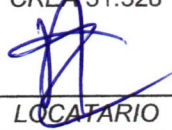
11. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

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

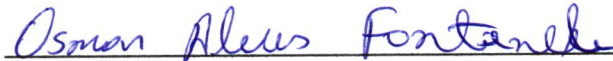
Assinaturas:



PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 51.528



LOCATÁRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 23.478.597/0001-80

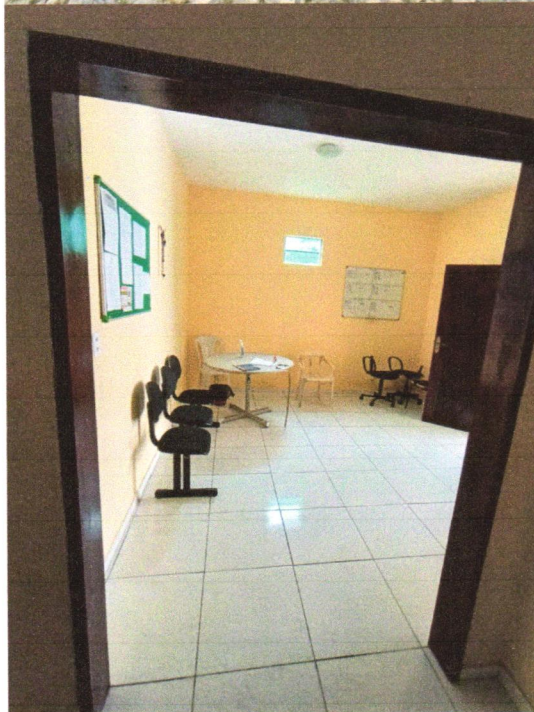


OSMAR ALVES FONTENELE
LOCADOR
CPF: 026.664.913-07

11. 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;

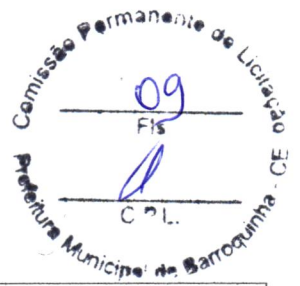
a)



b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

TERRENO/CASA



01. ELEMENTO:

nº.: 025	Data da pesquisa: 01/04/2025
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

Tipo: () isolado () emcondomínio fechado (X) gleba urbanizável
--

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	199,00
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$119,10
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,25
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17,5
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

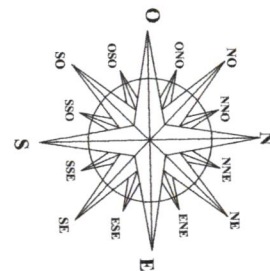
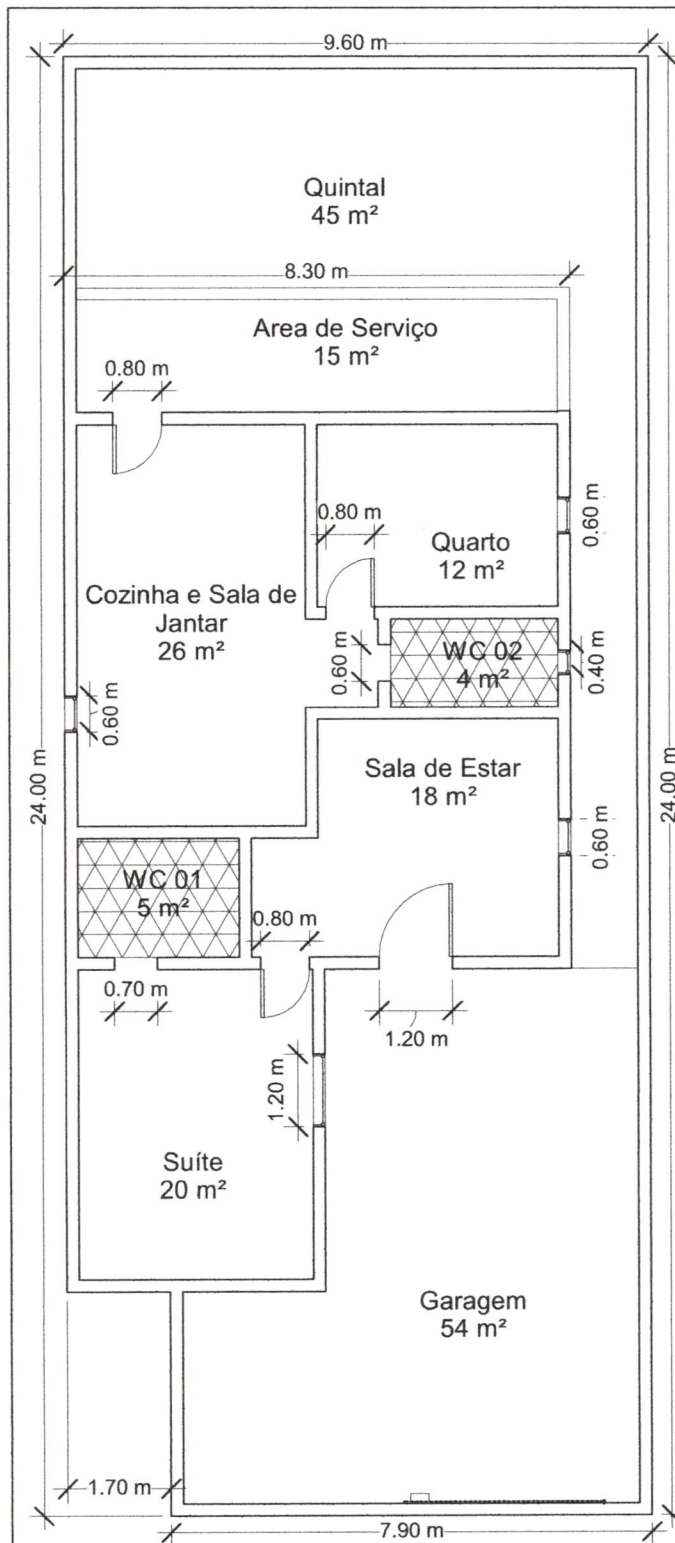
LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	154,00
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.996,69
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,002941176
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	17,05
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 338.020,40
VALOR VENAL DO TERRENO	
WT	R\$ 29.625,00
FCL	1,25
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$308.395,40
FCE	1,002941176

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,21%	R\$ 338.020,40	0,99
VVI DEPRECIADO		R\$ 336.020,28
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 700,00





PLANTA BAIXA

1

1 : 100

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA - CE		PRANCHA 01/01	
	PLANTA BAIXA ENDEMIAS		Número do projeto	25
			Data	01/04/2025
			Engenheiro Patrick Melo Cavalcante	Escala 1 : 100

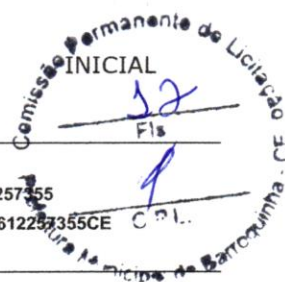


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

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: 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

Bairro: **Centro**

UF: **CE**

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

Bairro: **Centro**

UF: **CE**

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

