

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO :025

Data do Laudo: 23/01/2025

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 VIGILANCIA SANITARIA E ENDEMIAS DA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE

03. OBJETO DO TRABALHO:

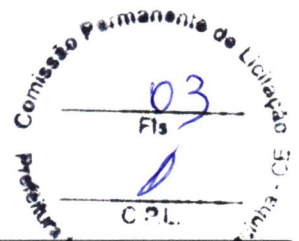
Avaliação do terreno
Avaliação do imóvel na condição da obra concluída
Avaliação do imóvel para conclusão de laudo avaliativo, com finalidade de locação junto à Prefeitura Municipal de Barroquinha - Ce

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)

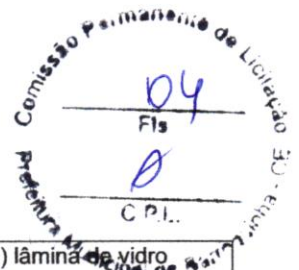
05. OBJETIVO DO TRABALHO:

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 Nº. de pavimentos: 2																										
Posição no terreno - croqui:																										
SEGUE EM ANEXO																										
Orientação solar da frente:		☒ oeste ☐ leste ☐ norte ☐ sul																								
Divisão interna: (qtde.)	<table border="0"> <tr> <td>☒ sala (s)</td> <td>☒ suite (s)</td> <td>☐ área de serviço descoberta (s)</td> </tr> <tr> <td>☐ copa (s)</td> <td>☒ quarto (s) simples</td> <td>☒ banheiro (s) isolado (s)</td> </tr> <tr> <td>☒ cozinha (s)</td> <td>☐ quarto (s) empregada</td> <td>☐ banheiro (s) empregada</td> </tr> <tr> <td>☐ despensa (s)</td> <td>☐ varanda (s)/sacada(s)</td> <td>☐ lavabo (s)</td> </tr> <tr> <td>☒ área de serviço coberta(s)</td> <td>☐ terraço (s)</td> <td>☐ closet (s)</td> </tr> <tr> <td>☐ escritório (s)</td> <td>☐ jardim (ns) interno (s)</td> <td>☒ garagem(s) coberta(s)</td> </tr> <tr> <td>☐ home service</td> <td></td> <td>☐ outros - especificar</td> </tr> </table>					☒ 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
☒ 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:	<table border="0"> <tr> <td>☐ play-ground</td> <td>☐ guarita</td> </tr> <tr> <td>☐ piscina</td> <td>☐ casa de caseiro – área (m²):.....</td> </tr> <tr> <td>☐ sauna</td> <td>☐ estacionamento para visitantes</td> </tr> <tr> <td>☐ quadra poliesportiva</td> <td>☐ sala de jogos</td> </tr> <tr> <td>☐ sala de ginástica</td> <td>☐ espaço gourmet</td> </tr> <tr> <td>☐ sala de festas</td> <td>☐ churrasqueira</td> </tr> <tr> <td>☐ ecoeficiência – especificar:</td> <td>☐ paisagismo</td> </tr> </table>					☐ 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							
☐ 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	<table border="0"> <tr> <td>☐ portão eletrônico</td> <td>☐ poço artesiano</td> </tr> <tr> <td>☐ portão eletrônico</td> <td>☐ central de gás</td> </tr> <tr> <td>☐ CFTV</td> <td>☐ aquecimento solar</td> </tr> <tr> <td>☐ controle aut. de iluminação</td> <td>☐ aquecimento a gás/outras</td> </tr> <tr> <td>☐ sistema de alarme</td> <td>☒ fossa séptica</td> </tr> <tr> <td>☐ cerca elétrica</td> <td>☐ ar condicionado</td> </tr> <tr> <td>☐ gerador</td> <td>☐ calefação</td> </tr> <tr> <td>☐ estrutura para tv a cabo</td> <td>☐ lareira</td> </tr> <tr> <td>☒ reservatório elevado</td> <td>☐ reservatório enterrado</td> </tr> </table>					☐ 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			
☐ 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) – 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 – 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: 23/01/2025
-------------	-------------------------------------

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 () abaixo do greide da rua () aclive > 10% () declive < 10% () acidentado () 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.)					

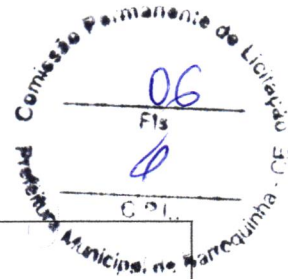
7.3 – Microrregião do avaliando				
Zoneamento:				
Usos predominantes:	☐ misto	☐ industrial	☒ unifamiliar	☐ multifamiliar ☐ comercial
Padrão const. predominante:	☐ baixo/popular ☒ médio/normal ☐ médio alto ☐ fino			
Acesso:	☐ difícil ☐ razoável ☒ bom ☐ ótimo			
Facilidade de estacionamento:	☐ nenhuma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

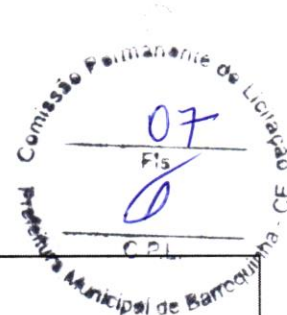
9.1 Metodologia(s) empregada (s):			
☐ – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado			
☐ – MCREN - Método da capitalização da renda			
☒ – LEI –Metodologia referente a Lei Municipal e Dados do IBGE.			
9.2 especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão			
Fundamentação:	☐ Grau 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: DEZEMBRO/2025
Informações complementares:

10. CONDIÇÕES GERAIS:

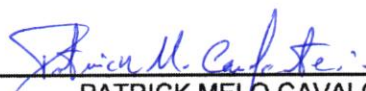
O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros? (X) não () sim (<i>justifique</i>)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? (X) sim () não (<i>cite e justifique</i>)

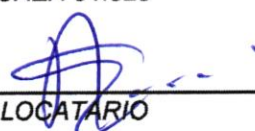


11. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

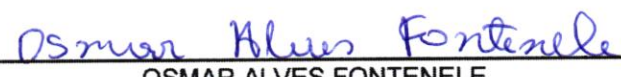
Local e Data: BARROQUINHA/CE, 23 DE JANEIRO DE 2025

Assinaturas:


PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 51.528


LOCATÁRIO

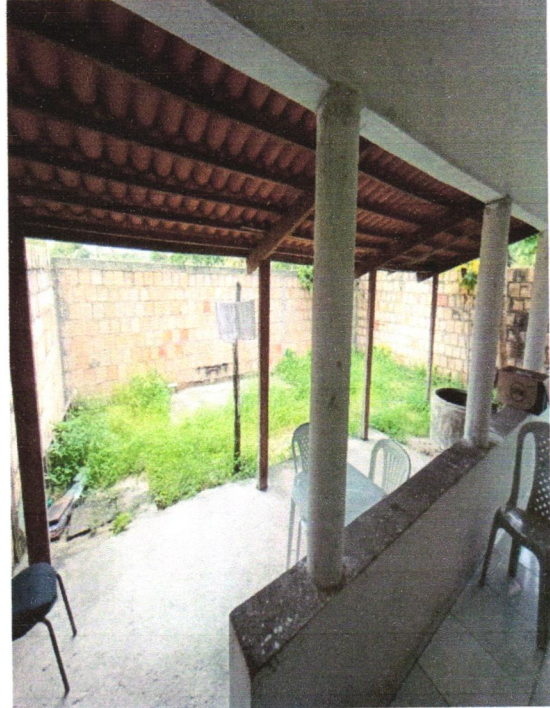
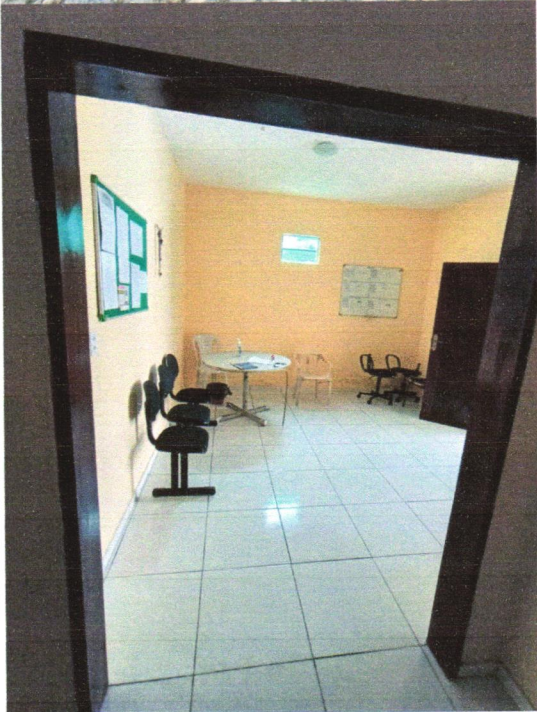
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
CNPJ: 23.478.597/0001-80


OSMAR ALVES FONTENELE
LOCADOR
CPF: 026.664.913-07

11. ANEXOS:

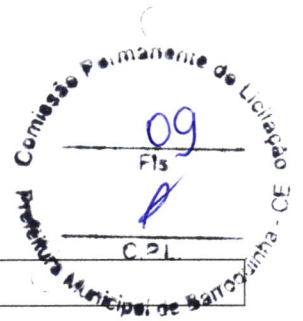
- a) Fotografias coloridas do terreno que permitam pronta identificação do terreno;
- b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) do trabalho junto ao CREA;
- c) Arquivos da avaliação;

a)



b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº.: 025	Data da pesquisa: 23/01/2025
Fotos: Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

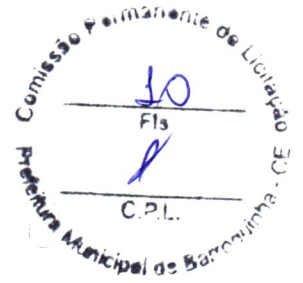
LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	199,00
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$119,10
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,25
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17,5
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

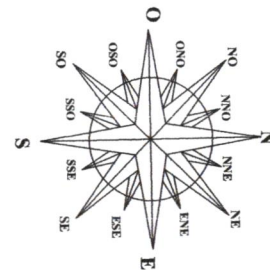
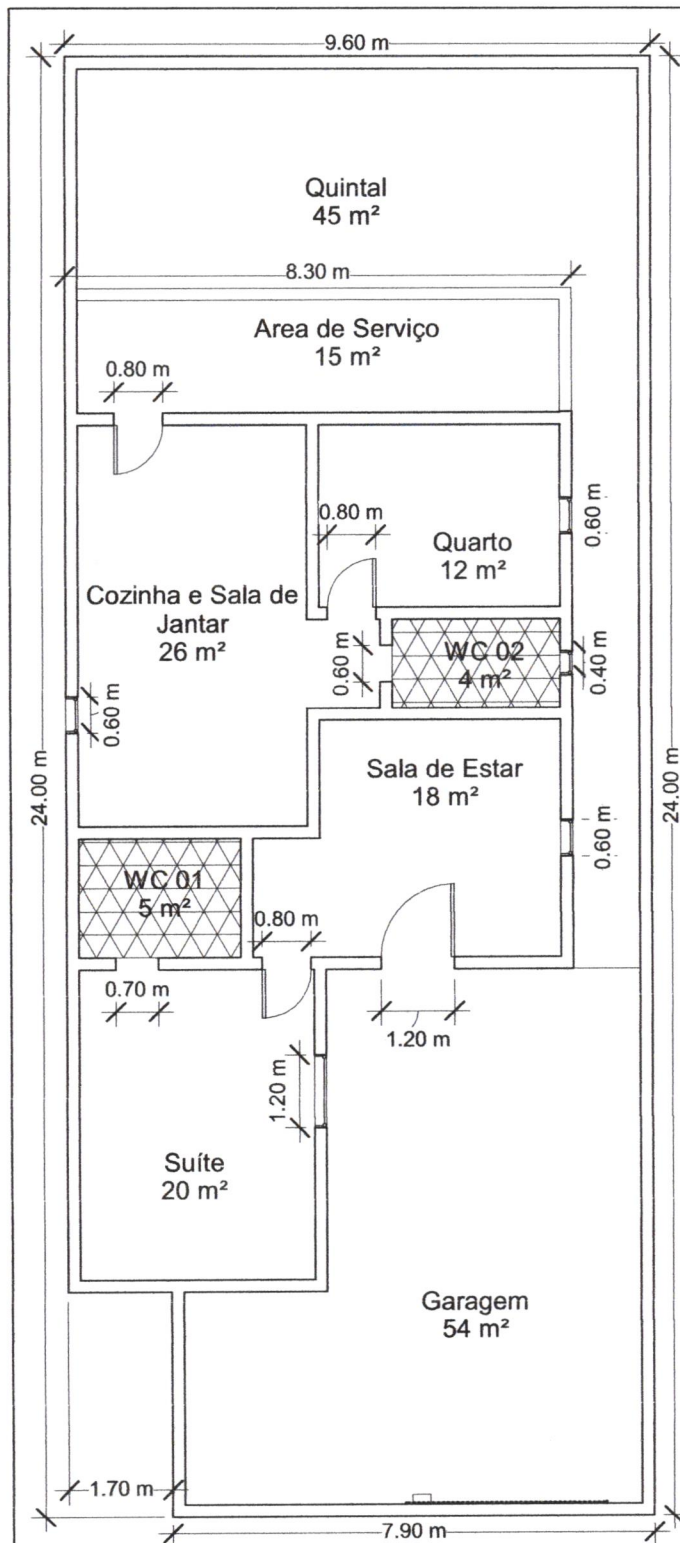
LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	154,00
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.996,69
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,002941176
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	17,05
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

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

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

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





1

PLANTA BAIXA

1 : 100



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA
Uma cidade de todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA - CE

PLANTA BAIXA VIGILANCIA
SANITARIO E ENDEMIAS

PRANCHA 01/01

Número do projeto 25

Data 23/01/2025

Engenheiro
Patrick Melo Cavalcante

Assinado de forma digital
por PATRICK MELO
CAVALCANTE:009989083
63
0998908363
Dados: 2025.01.17
10:25:24 -03'00'

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

INICIAL

Fls

C.P.L.

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

CPF/CNPJ: 38.610.780/0001-64

Nº: sn

País: Brasil

CEP: 62450000

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

Nº: sn

Data de início: 01/11/2024

Previsão de término: 31/12/2028

CEP: 62450000

Tipo de vínculo: **EMPREGADO**

Identificação do cargo/função: Engenheiro

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.it.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.it.gov.br>

Local

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: 170.60.81.92

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

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



CREA-CE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

