

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 04

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 ESPORTES, JUVENTUDE E LAZER.

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: OSMAR ALVES FONTENELE

CPF: 026.664.913-07

01.2 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 51.528

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como **SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES, JUVENTUDE E LAZER.**

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 CHICO BENTO, 1715

Bairro: CENTRO

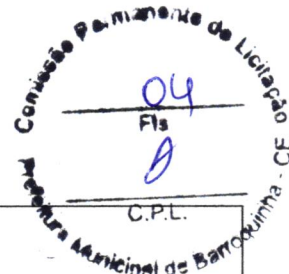
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.011808(S) Longitude -41.074514 (W)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída

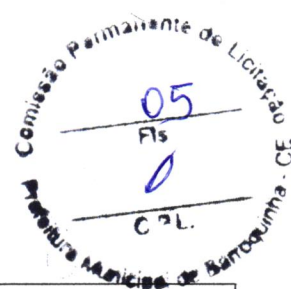


Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☒ reservatório elevado	☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outras ☒ fossa séptica ☐ ar 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: 23/01/2025
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 6,20 - lateral direita: 24,40 - lateral esquerda: 24,40 - fundos: 6,20	Topografia: ☒ plano ☐ aclave > 10% ☐ declive < 10% ☐ acidentado	☐ abaixo do greide da rua ☐ acima do greide da rua	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não					

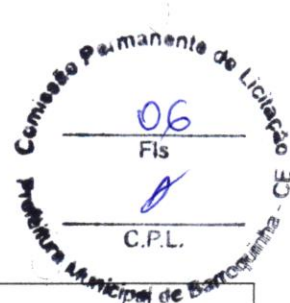


Áreas (m²):	
Terreno isolado: área total: 151,28m² área não edificada: 51,46m²	
Zoneamento:	
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alamedado () grades () outro – especificar:.....
Estado:	(X) limpo () matagal e/ou lixo
Existência de árvores 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	(X) unifamiliar () multifamiliar () 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	() 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
() rede de esgoto	() terra batida	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
() rede de água pluvial	(X) 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
-------------------------------	---------------	------------	--------------



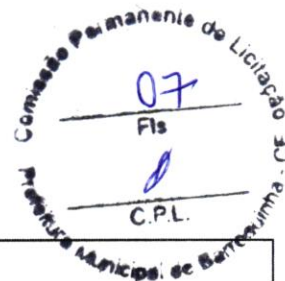
Número de ofertas:	☒ (X) baixo	☐ () médio	☐ () alto
Liquidez - prazo provável de venda:	☒ (X) baixa, superior a 6 meses	☐ () média, entre 3 e 6 meses	☐ () alta, inferior a 3 meses
Informações complementares: (Informações relevantes sobre o mercado local que impactam o valor e a liquidez do imóvel, tais 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\$): R\$ 183.141,30			
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 600,00			
Data de referência: DEZEMBRO/2024			
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 (justifique)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? ☒ (X) sim ☐ () não (cite e justifique)

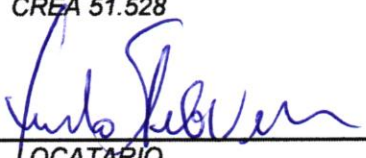


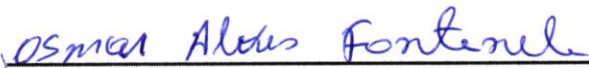
18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

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

Assinaturas:


PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 51.528

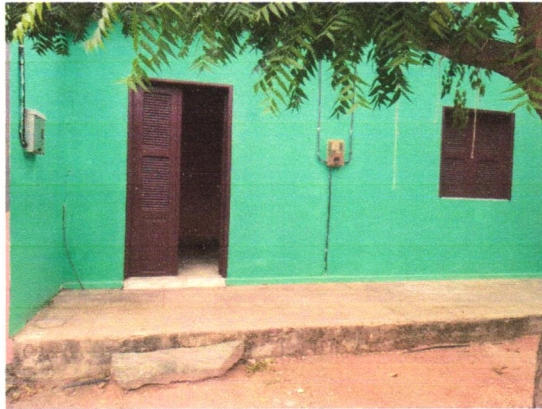

LOCATÁRIO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE
SECRETARIA MUNICIPAL DE ESPORTES, JUVENTUDE E LAZER
CNPJ: 23.478.597/0001-80


OSMAR ALVES FONTENELE
LOCADOR
CPF: 026.664.913-07

18. ANEXOS:

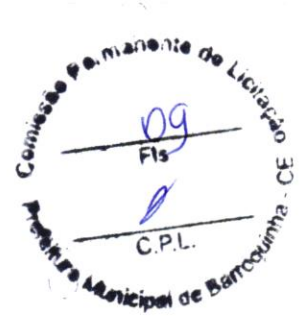
- a) Fotografias coloridas do terreno que permitam pronta identificação do terreno;
- b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) do trabalho junto ao CREA;
- c) Arquivos da avaliação;

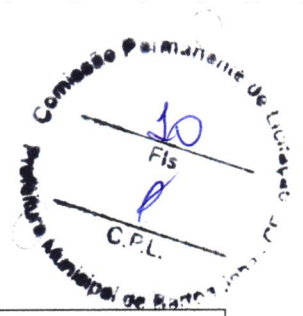
a)



b) **SEGUE EM ANEXO**

c) **SEGUE EM ANEXO**





TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 004	Data da pesquisa: 23/01/2025
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

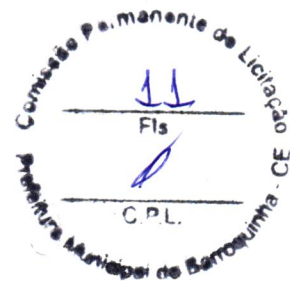
LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	151,28
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$49,18
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,18571429
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	16,6
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	99,82
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.886,88
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,988235294
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	16,8
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

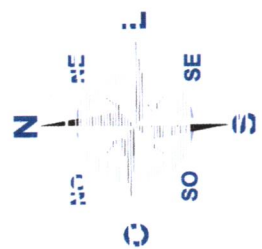
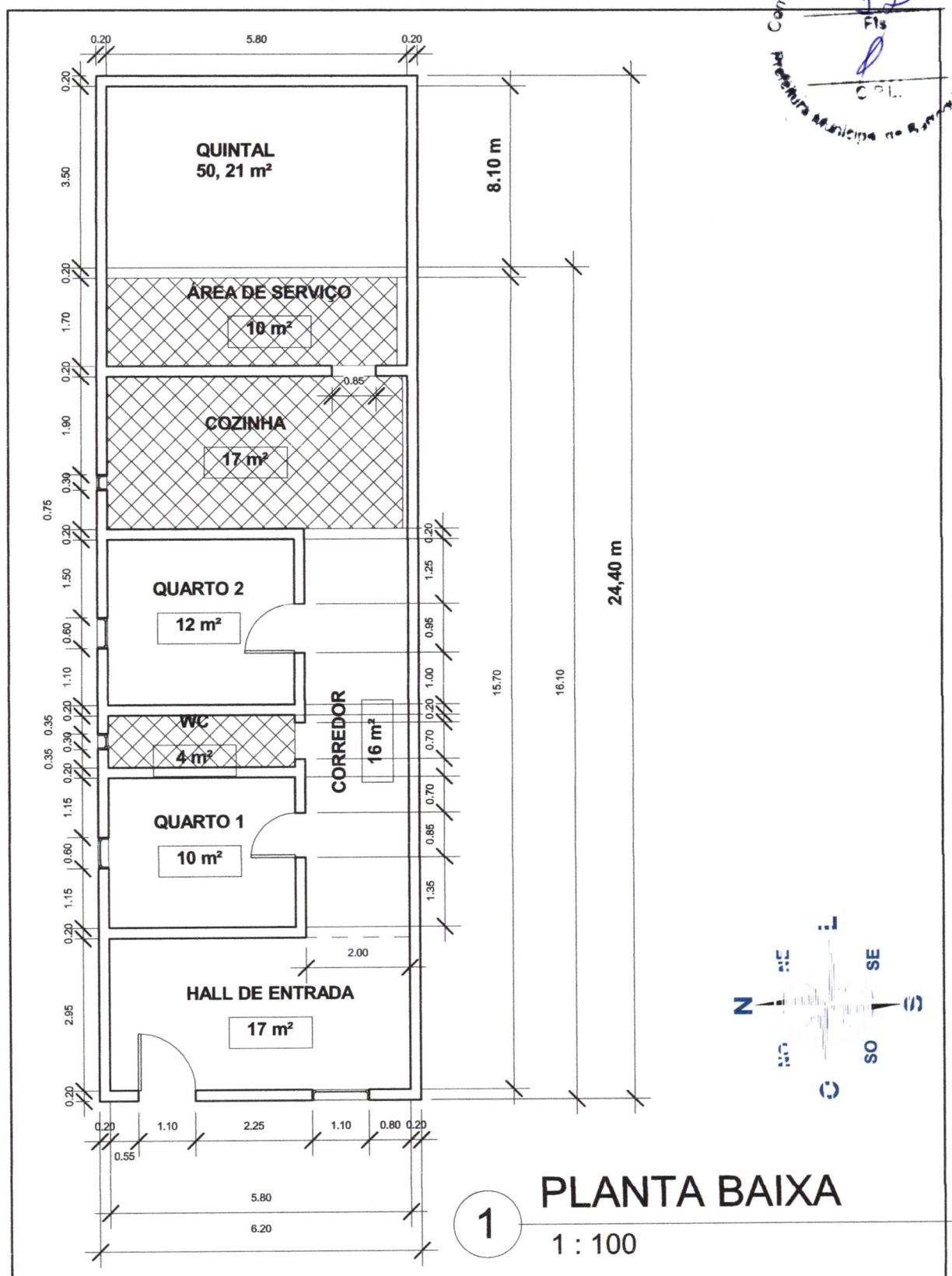
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VI	R\$ 194.953,89
VALOR VENAL DO TERRENO	
VT	R\$ 8.821,71
FCL	1,185714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$186.132,17
FCE	0,988235294

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VI	COEF. DE DEP.
0,33%	R\$ 194.953,89	0,94
VI DEPRECIADO		R\$ 183.141,30
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 600,00



Comissão Permanente de Licitação
 12
 Fls
 P
 C.P.L.
 Prefeitura Municipal de Barroquinha - CE



1 **PLANTA BAIXA**
 1 : 100

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE	PRANCHA 01/01	
	PLANTA BAIXA SECRETARIA DE ESPORTE	Número do projeto	0004
Data		23/01/2025	
		Engenheiro Patrick Melo Cavalcante	Escala 1 : 100

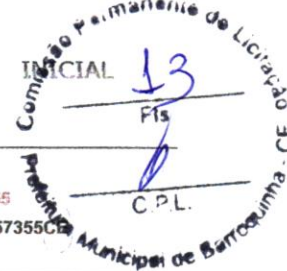


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

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

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: **secretaria**

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.ib.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.ib.gov.br>

Local

de

data

de

ii-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

