



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO: 11

Data do Laudo: 13/01/2025

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS.

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: ETTORE RANIERI SPANO

CPF: 970.973.654-04

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 **ARQUIVO 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: AVENIDA DIAMANTINA VERAS, S/N

Bairro: CENTRO

Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.01'22.52"(S) Longitude -41.07'48.87" (O)

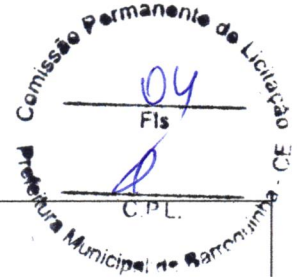
05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída

06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída (m ²): 69,00		Nº. de pavimentos: 1			
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		() oeste () leste (x) 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 (X) não					
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
SALA	CIMENTADO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	-
DESPENSA	CIMENTADO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	-
BANHEIRO	CIMENTADO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	-
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				

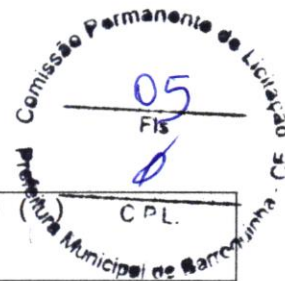


Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	☒ pintura ☐ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro ☐ alumínio ☐ textura
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ 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): 2,84 - lateral direita: 13,4 - lateral esquerda: 13,4 - fundos: 6,63	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: 69,00 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					



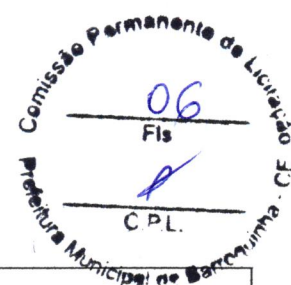
Ocupação:	☒ desocupado ☐ ocupado pelo proprietário ☐ locado/arrendado ☐ cedido/comodato ☐ invadido
Informações complementares: (tais como: dados conflitantes em relação às áreas de registro e real, benfeitorias existentes, riscos de deslizamentos e outros etc.)	

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.)			

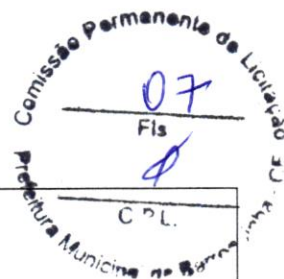
09. FECHAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO



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\$): R\$ 116.517,06	
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 650,00	
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? ☒ não ☐ sim (<i>justifique</i>)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? ☒ sim ☐ não (<i>cite e justifique</i>)

**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\$): R\$ 116.517,06

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 650,00

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?

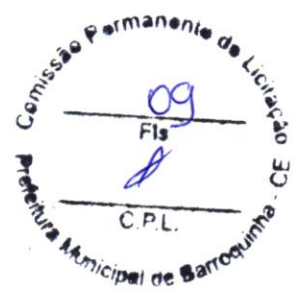
- ☒ não
☐ sim (*justifique*)

As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?

- ☒ sim
☐ não (*cite e justifique*)

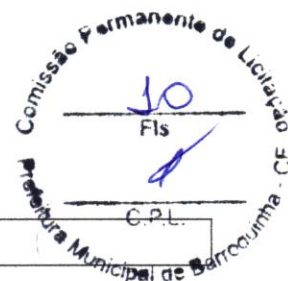
a)





b) **SEGUE EM ANEXO**

c) **SEGUE EM ANEXO**



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

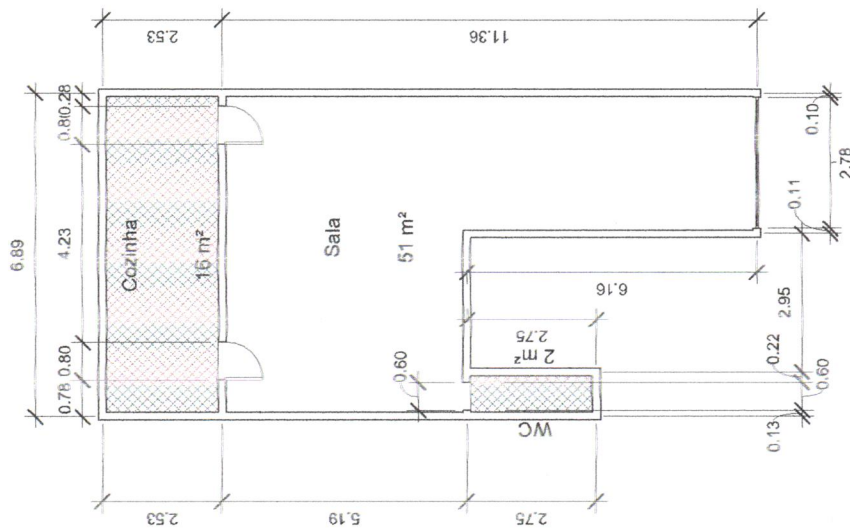
nº.: 011	Data da pesquisa: 31/01/2021
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



PLANTA BAIXA

1

1 : 100

 BARROQUINHA 1 de Maio de 1970	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA		PRANCHA 01/01	
	Planta baixa Arquivo Municipal	Engenheiro	DATA 13/01/2025	Número do projeto 11 PATRICK MELO CAVACANTE 0199900361 13/01/2025
Escala 1 : 100		Associação de Barroquinha Associação de Barroquinha Associação de Barroquinha		



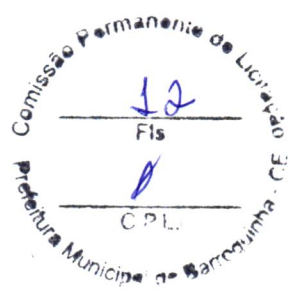
LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	69,00
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$164,64
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,28571429
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	18
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

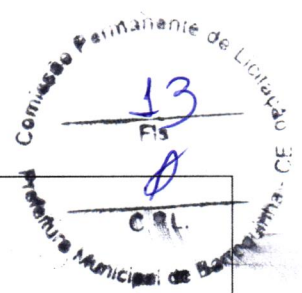
LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	69,00
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.624,52
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,967647059
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	16,45
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VI	R\$ 123.071,14
VALOR VENAL DO TERRENO	
WT	R\$ 14.605,71
FCL	1,285714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$108.465,43
FCE	0,967647059

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.
0,56%	R\$ 123.071,14	0,95
VI DEPRECIADO		R\$ 116.517,06
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 650,00



**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\$): R\$ 116.517,06

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 650,00

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?

- ☒ não
☐ sim (*justifique*)

As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?

- ☒ sim
☐ não (*cite e justifique*)



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

14
C.P.L.
Município de Barroquinha - CE

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.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

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

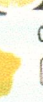
www.crea-ce.org.br
Tel: (85) 3453-5800

faleconosco@crea-ce.org.br
Fax: (85) 3453-5904



CREA-CE
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Ceará





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DOS TRANSPORTES
SECRETARIA NACIONAL DE TRÂNSITO



CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2º TÍTULO E VIGÊNCIA: _____

EMITENTE: **RANIERI SPANO**

1ª HABILITAÇÃO: _____

02/12/1993

3 DATA LOCAL E UF DE REGISTRO

17/10/1975, NATAL, RN

4a DATA EMISSÃO

23/04/2024

5a VALIDADE

22/04/2034

ACE

D

4c DDC (CONTINUAÇÃO / OUT. EMITIDO) - UF

1416440 SSP RN

4d CPE

970.973.654-04

5 N° REGISTRO

03091713432

6 CAC NOME

AB

NACIONALIDADE

BRASILEIRO(A)

7 ASSINATURA DO TITULAR

Francisco Spano

8 FILIAÇÃO

FRANCISCO SPANO

TEREZA NEUMA GUIMARAES SPANO

	9	10	11	12
ACE				
A			22/04/2034	
AI				
B			22/04/2034	
BI				
C				
CI				

	9	10	11	12
D				
DI				
BC				
CI				
CIIE				
DI				
CIIE				

12 OBSERVAÇÕES:

LOCAL

NATAL, RN

ASSINADO DIGITALMENTE

DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO

34553098296

RN/76387328

RIO GRANDE DO NORTE

QR-CODE



Comissão Permanente de Licitação
15
R\$
C.M.L.
Município de Barroquinha - CE

Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
<https://www.serpro.gov.br/assinador-digital>.

SERPRO / SENATRAN

[illegible]

I<BRA030917134<329<<<<<<<<<<
7510175M3404229BRA<<<<<<<<<<6
ETTORE<<RANIERI<SPANO<<<<<<<<

