



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 43

Data do Laudo: 09/12/2024

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: LIDIANE ALVES DA SILVA
CPF: 060.931.853-54

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE
CREA/RNP: 51528

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como CASA DE DE APOIO PARA ATENDIMENTO NA COMUNIDADE DE BARROQUINHA DOS FIEIS, NO MUNICÍPIO DE BARROQUINHA, 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: PV BARROQUINHA DOS FIEIS, N° 01
Bairro: NORTE, ZONA RURAL DE BARROQUINHA-CE
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000
Coordenadas: Latitude -262.555,64 m E"(S) Longitude -9.670.008,27 m S " (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 (m²): 72,00 N°. de pavimentos: 1

Posição no terreno - croqui:

SEGUE EM ANEXO

Orientação solar da frente:

() oeste (X) leste () norte () sul

Divisão interna:
(qtde.)

(X) sala (s)	() suite (s)	() área de serviço descoberta (s)
() copa (s)	(X) quarto (s) simples	(X) banheiro (s) isolado (s)
(X) 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	TELHADO	MADEIRA	-
COZINHA	CIMENTADO	LÁTEX	TELHADO	MADEIRA	-
QUARTOS	CIMENTADO	LÁTEX	TELHADO	MADEIRA	-
WC	CIMENTADO	LÁTEX	TELHADO	MADEIRA	-

[Assinatura]

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: 09/12/2024
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 6,00 - lateral direita: 12,00 - lateral esquerda: 12,00 - fundos: 6,00	Topografia: ☒ plano ☐ acentado > 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: 72,00 m² área não edificada: 0m²					

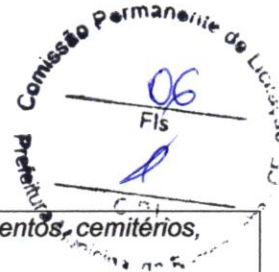
Zoneamento:	
Fechamento do terreno:	() sem fechamento () alvenaria (X) cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....
Estado:	(X) limpo () matagal e/ou lixo
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (X) não	
Ocupação:	() desocupado (X) 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:	(X) baixo/popular	() médio/normal	() médio alto () fino
Acesso:	() difícil	(X) razoável	() bom () ótimo
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	() razoável (X) grande
Densidade habitacional:	(X) pouca	() 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	() pavimentação	(X) rede elétrica	() rede de gás
() rede de esgoto	(X) terra batida	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
() rede de água pluvial	() guias	(X) telefonia	(X) segurança pública
Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
() ônibus	(X) comércio	(X) ensino fundamental	(X) igrejas
() trem	() bancos	() ensino superior	() parques
() metrô	() supermercados	() correios	(X) arborização
() praias	() shopping	() 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
☒ – 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\$): 67.792,51

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 400,00

Data de referência: OUTUBRO/2024

Informações complementares:

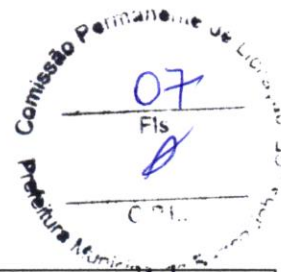
10. CONDIÇÕES GERAIS:

O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros?

- ☒ não
☐ sim (justifique)

As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?

- ☒ sim
☐ não (cite e justifique)



18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 10 DE DEZEMBRO DE 2024

Assinaturas:

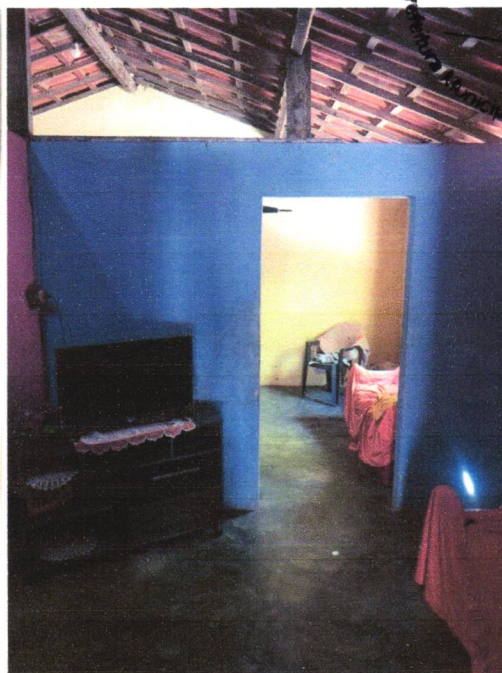
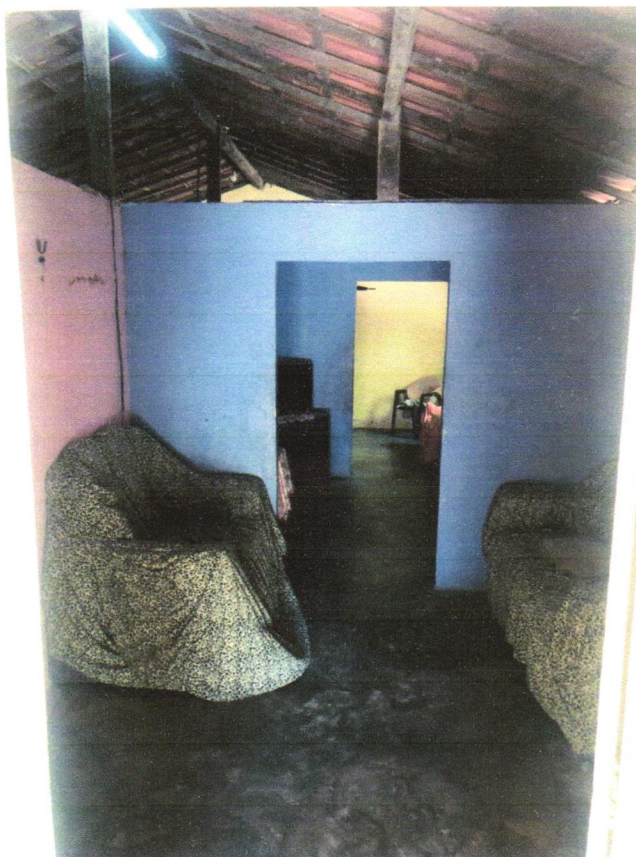
PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/CE: 51528

SIMONE ALVES GOUVEIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATARIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

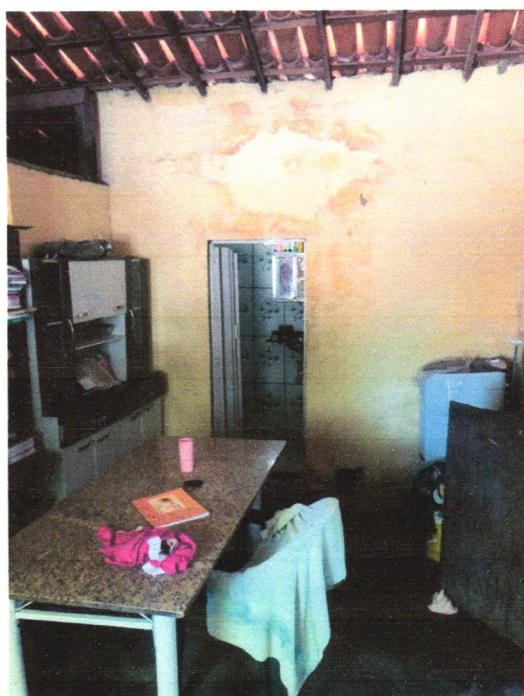
LIDIANE ALVES DA SILVA
LOCADOR
CPF: 060.931.853-54

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;



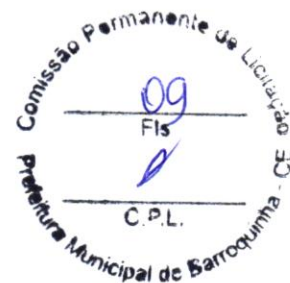
a)

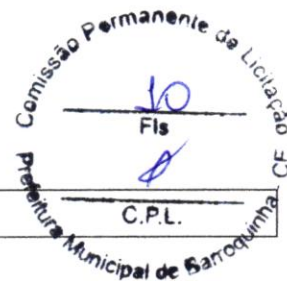


Handwritten signature

b) **SEGUE EM ANEXO**

c) **SEGUE EM ANEXO**





TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 043	Data da pesquisa: 09/12/2024
Fotos: Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

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= 20
Kd= 0,91

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



LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	72,00
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$42,36
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	0,94285714
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	13,2
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	72,00
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.164,48
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,858823529
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	14,6
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

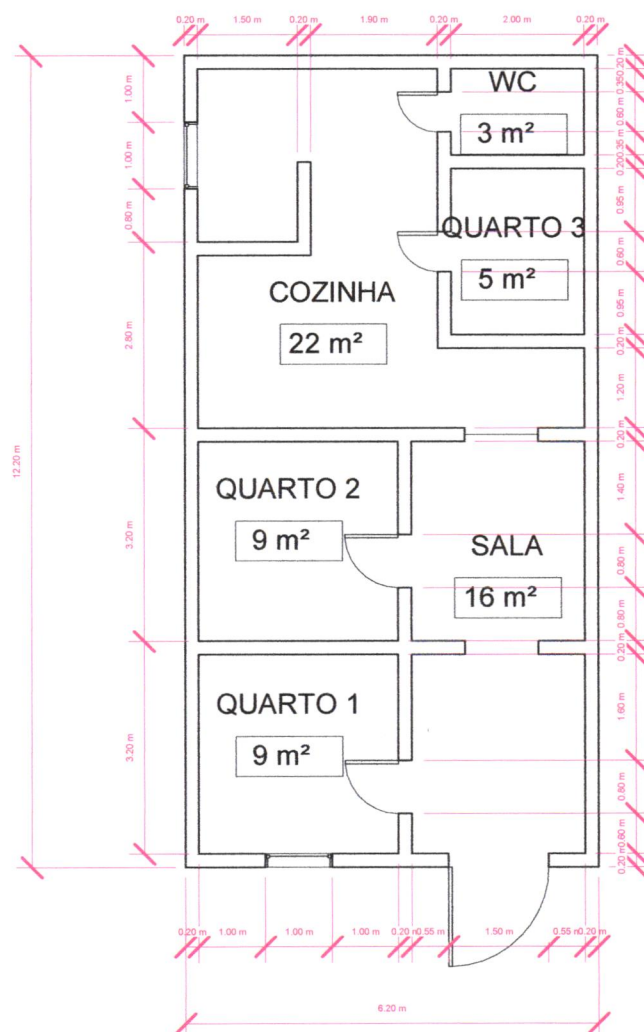
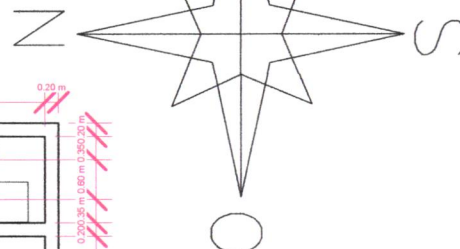
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 74.881,92
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 2.875,71
FCL	0,942857143
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$72.006,20
FCE	0,858823529

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,59%	R\$ 74.881,92	0,91
VVI DEPRECIADO		R\$ 67.792,51
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 400,00

[Handwritten signature]





1

PLANTA BAIXA

1 : 100

Patrick Melo Cavalcante
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 51.528
CPF: 009.989.083-63

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE		PRANCHA 01/01	
	CASA DE APOIO DA COMUNIDADE DE BARROQUINHA DOS FIEIS		Número do projeto	042
			Data	03/11/2022
			Engenheiro	JEFERSON AGUIAR
			Escala	1 : 100