



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 03

Data do Laudo: 10/07/2024

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: LUDUVICA DE ARAUJO VERAS

CPF: 423.901.503-06

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: TYSON ARAUJO DE OLIVEIRA

CREA/RNP: 061984505-8

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como SEDE DO CENTRO DE ESPECIALIDADES MÉDICAS - CEM, 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: RUA , AMANAJÁS PASSOS DE ARAUJO, 927

Bairro: CENTRO, ZONA URBANA

Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.016493°(S) Longitude -41.134632° (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída

Tyson Araujo de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA-CE: 061984505-8

06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

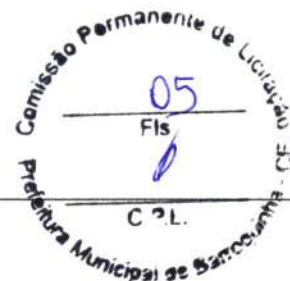
Área construída utilizada (m²): 282,40 Nº. de pavimentos: 1					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		() oeste () leste (X) norte () sul			
Divisão interna: (qtde.)	☒ sala (s) ☒ suite (s) () área de serviço descoberta (s) ☐ copa (s) ☒ quarto (s) simples ☒ banheiro (s) isolado (s) ☒ cozinha (s) () quarto (s) empregada ☐ banheiro (s) empregada ☒ despensa (s) ☒ varanda (s) () lavabo (s) ☒ área de serviço coberta(s) /sacada(s) ☒ closet (s) ☐ escritório (s) ☒ terraço (s) ☒ garagem(s) coberta(s) ☐ home service () jardim (ns) interno (s) () 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	CERÂMICA	LATEX	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
COZINHA	CERÂMICA	CERAMICA	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
DEPOSITO	CERÂMICA	LATEX	LAJE	MADEIRA	-
LAVANDERIA	CERÂMICA	LATEX	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
WC	CERÂMICA	CERAMICA	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
SUÍTE	CERÂMICA	LATEX	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
WC-SUITE	CERÂMICA	CERAMICA	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
WC	CERÂMICA	CERAMICA	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
QUARTO 1	CERÂMICA	LATEX	LAJE	MADEIRA	MADEIRA

QUARTO 2	CERÂMICA	LATEX	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
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: 10/07/2024
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 13,34 - lateral direita: 21,17 - lateral esquerda: 21,17 - fundos: 13,34	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: 282,40 m² área não edificada: 0m²	
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:	() 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:	() 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	(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	(X) pavimentação	(X) rede elétrica	() rede de gás
(X) rede de esgoto	(X) terra batida	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
(X) rede de água pluvial	() guias	(X) telefonia	(X) segurança pública
Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
(X) ônibus	(X) comércio	(X) ensino fundamental	(X) igrejas
() trem	(X) bancos	(X) ensino superior	(X) parques
() metrô	(X) supermercados	(X) correios	(X) arborização
(X) 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:	() baixo	(X) 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\$): 362.695,35

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 1.200,00

Data de referência: JUN/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, 10 DE JULHO DE 2024

Assinaturas:


TYSON ARAUJO DE OLIVEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 061984505-8


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


LUDUVICA DE ARAUJO VERAS
LOCADOR
CPF: 423.901.503-06

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]



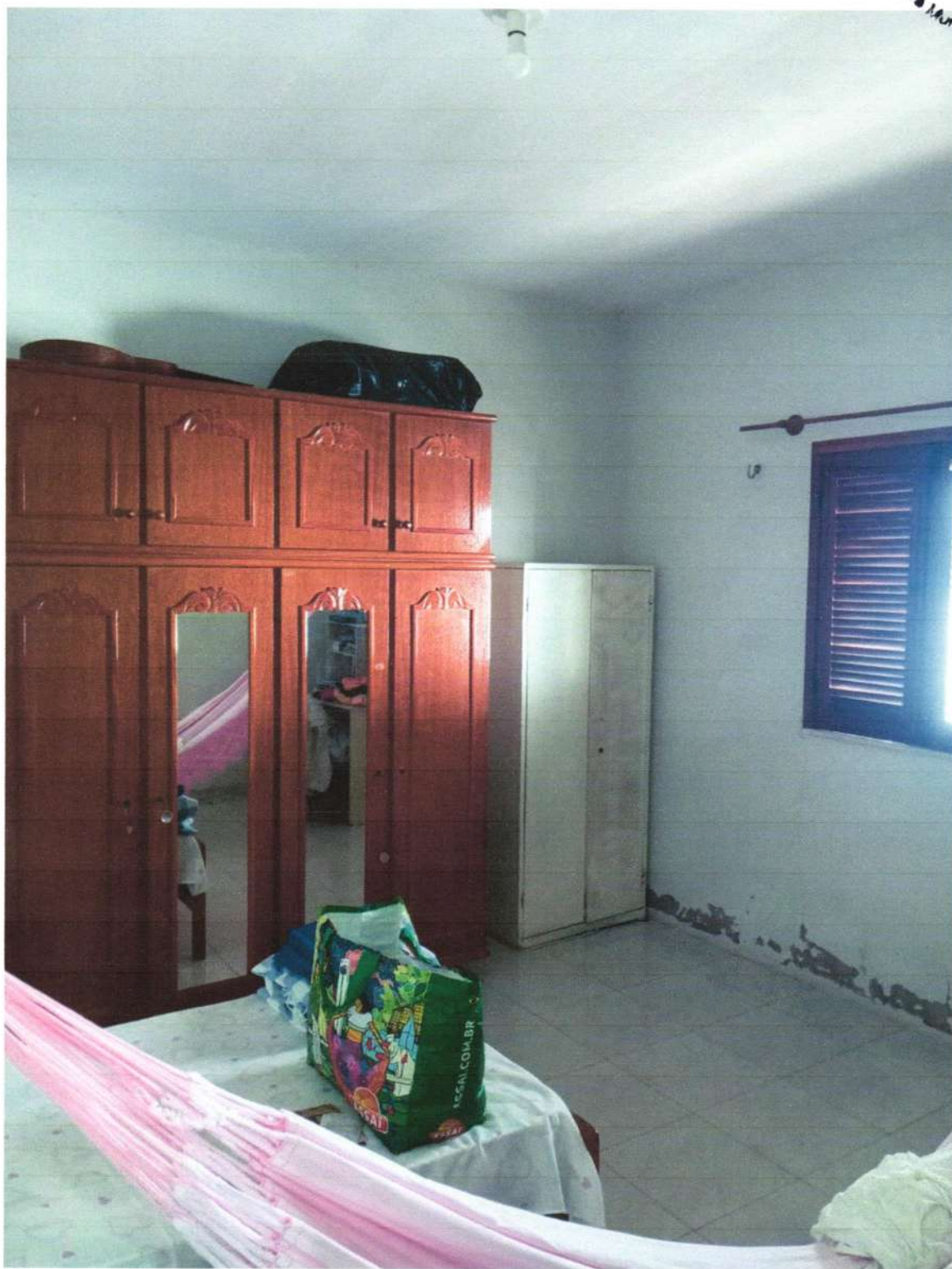
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



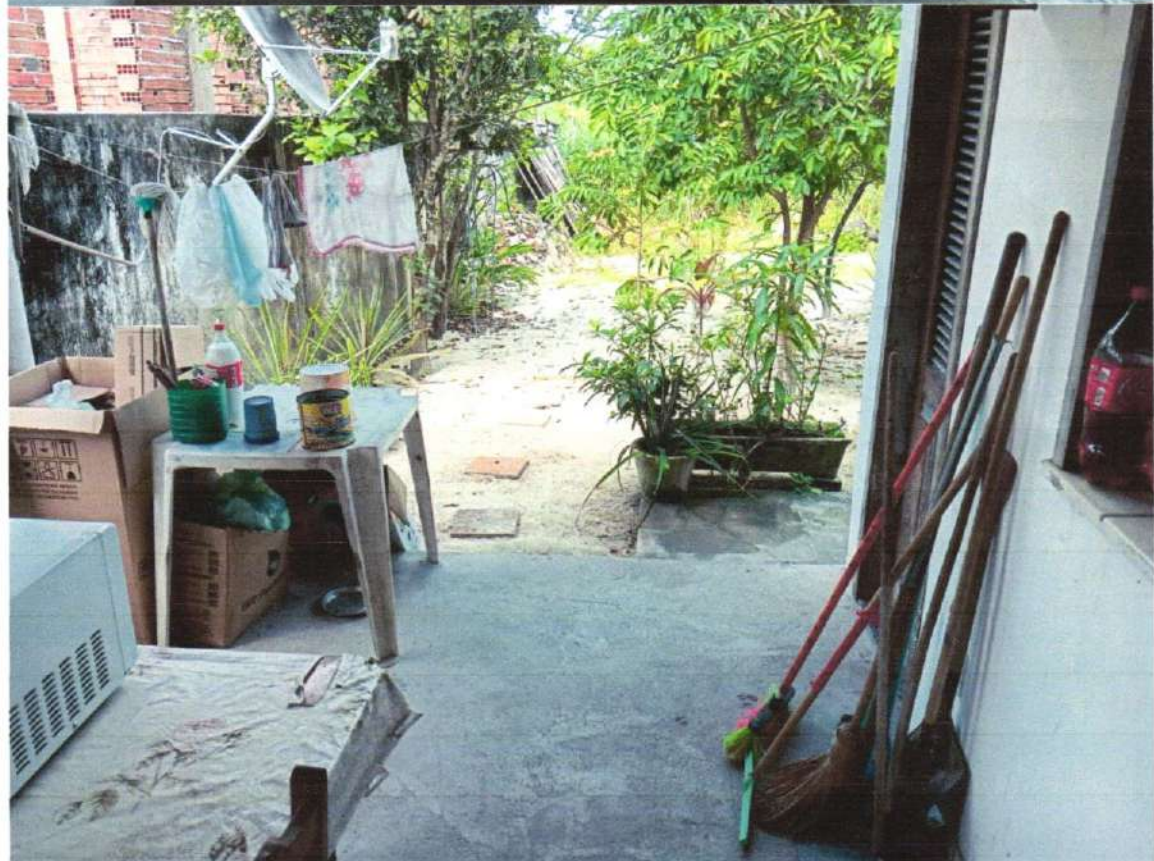
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]





[Handwritten signature]



b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

[Handwritten signature]



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº : 003	Data da pesquisa: 10/07/2024
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= 25

Kd= 0,85

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



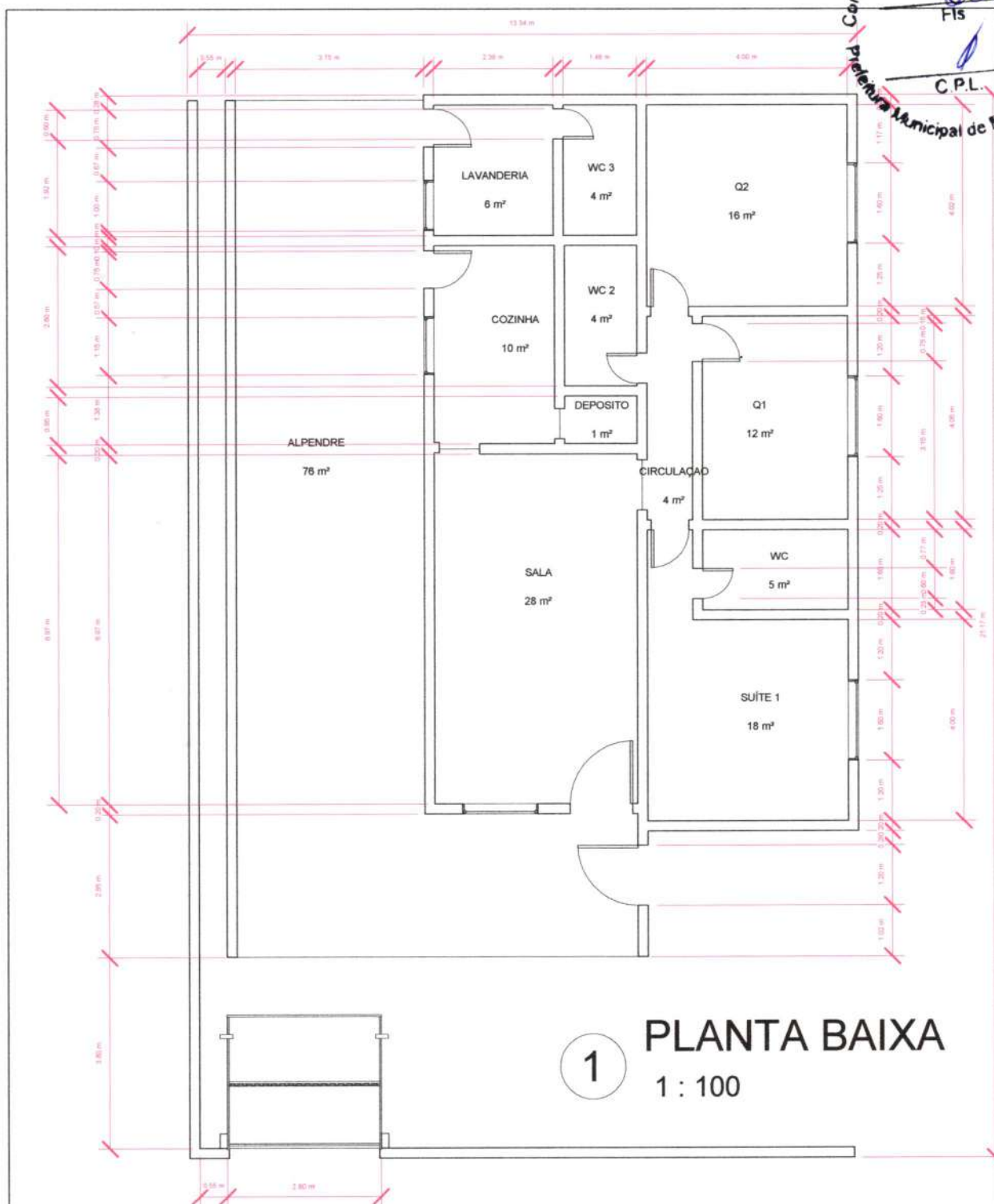
LEGENDA 1		QUANT.
ÁREA DO TERRENO		282,40
VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA		R\$47,24
FATOR CORRETIVO DO LOTE		1,25
FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)		17,5
QUANTIDADE DE ITENS		14

LEGENDA 2		QUANT.
ÁREA DA EDIFICAÇÃO		282,40
VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO		R\$1.406,88
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO		1,029411765
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)		17,5
QUANTIDADE DE ITENS		17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VI	R\$ 425.663,29
VALOR VENAL DO TERRENO	
VT	R\$ 16.675,00
FCL	1,25
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$408.988,29
FCE	1,029411765

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VI	COEF. DE DEP.
0,33%	R\$ 425.663,29	0,85
VI DEPRECIADO		R\$ 362.695,35
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 1.200,00



 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA <i>Uma cidade de todos</i>	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE	PLANTA BAIXA	
	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	Número do projeto	0001
		Data	10/07/2024
		Engenheiro	TYSON OLIVEIRA
			Engenheiro Civil CREA CE 061984505-8 Escala 1 : 100