



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 04

Data do Laudo: 12/08/2024

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

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

01.2 Aceitante:

Nome: MARIA DAS GRAÇAS TAVARES BARBOSA
CPF: 006.105.623-55

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 DEPOSITO DA SECRETARIA DE CULTURA DO MUNICIPIO 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 SEBASTIANA MARTINS DE PINHO, Nº 570
Bairro: CENTRO, ZONA URBANA
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000
Coordenadas: Latitude -3.022632° (S) Longitude -41.133800° (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): 122,64 Nº. 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) (X) 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
(X) despensa (s) (X) varanda (s) () lavabo (s)
(X) área de serviço coberta(s) /sacada(s) () closet (s)
() escritório (s) (X) 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	CIMENTADO	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
SALA DE ESTAR	CIMENTADO	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
QUARTO 1	CIMENTADO	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
SUÍTE	CIMENTADO	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
WC	CIMENTADO	REBOCO	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
WC	CERÂMICA	LATEX	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
COZINHA	CERÂMICA	CERAMICA	LAJE	MADEIRA	MADEIRA

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

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: 31/07/2024
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 6,10 - lateral direita: 16,8 - lateral esquerda: 16,80 - fundos: 7,30	Topografia: ☒ plano ☐ acentuado > 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: 122,64 m² área não edificada: 27,01 m²					

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	(X) unifamiliar () multifamiliar () comercial
Padrão const. predominante:	(X) baixo/popular	() 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:			

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

(Informações relevantes sobre o mercado local que impactam o valor e a liquidez do imóvel, tais como: riscos 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\$): 80.987,47			
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 400,00			
Data de referência: JUL/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, 12 DE AGOSTO DE 2024

Assinaturas:

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

TYSON ARAUJO DE OLIVEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 061984505-8

THALES FERREIRA ROCHA SOARES

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

MARIA DAS GRAÇAS TAVARES BARBOSA
LOCADOR
CPF: 006.105.623-55

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)



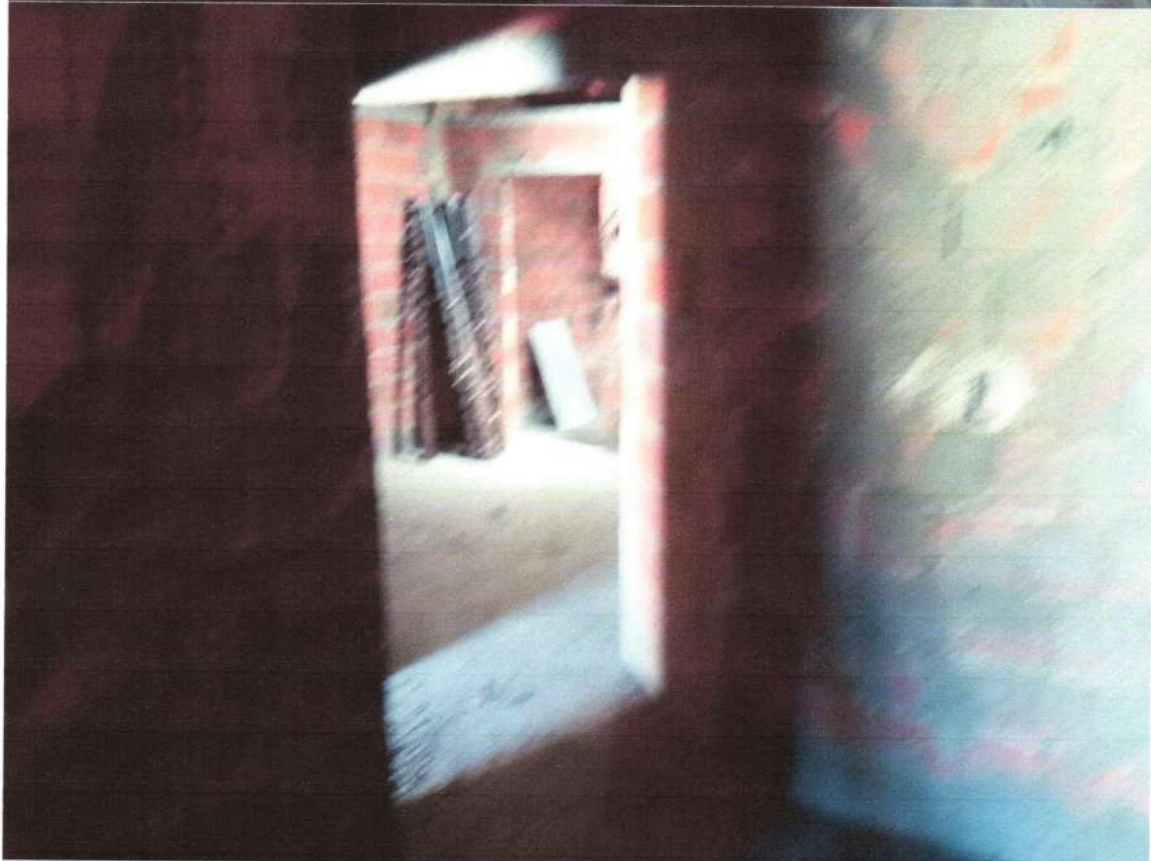
Tyson Araujo de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA-CE 061984505-8



Tyson Araujo de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA-05 061984505-8



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



Iyson Araújo de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA-CE: 061984505-8



Iyson Araújo de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA-CE: 064984505-8



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



b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

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

TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 004	Data da pesquisa: 12/08/2024
Fotos:	
Em anexo	

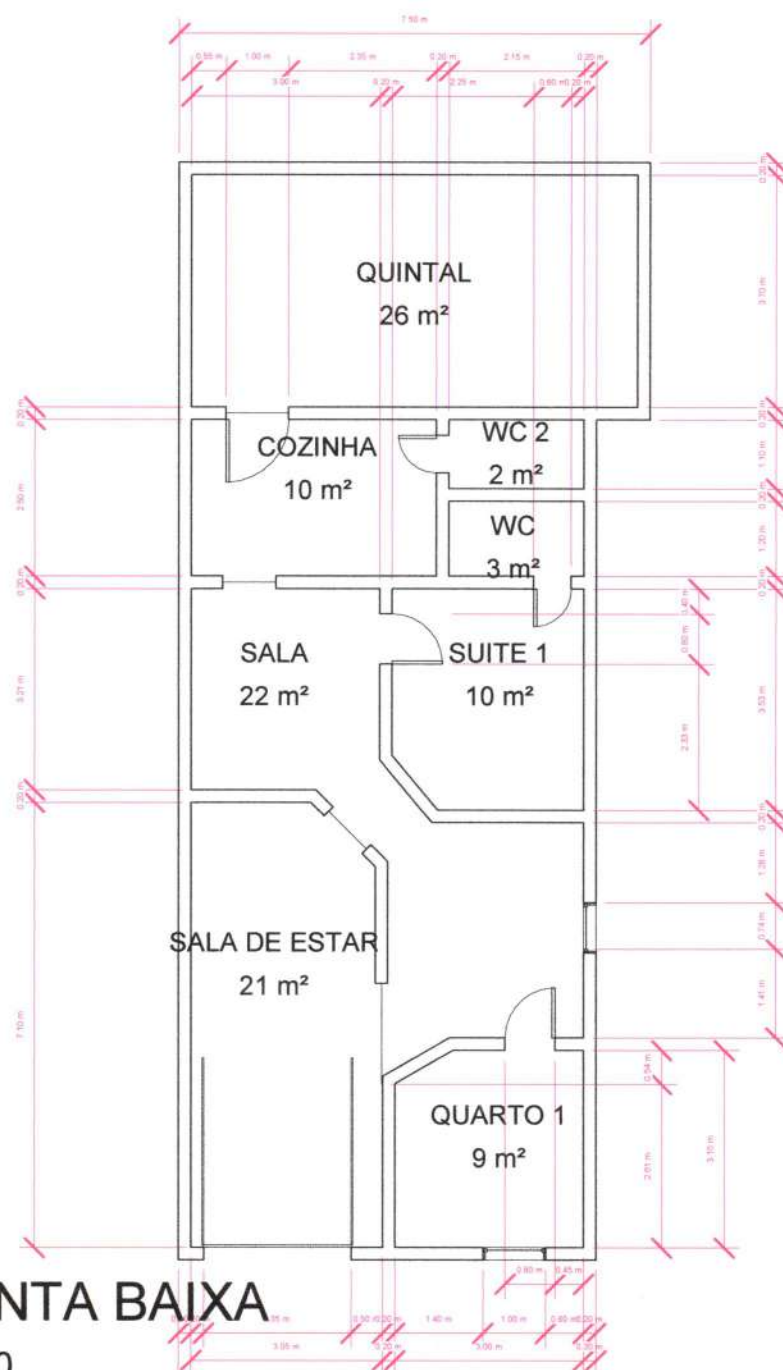
02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

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



1



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA-CE

SECRETARIA DE CULTURA

PLANTA BAIXA DO DEPOSITO
DA SECRETARIA DE CULTURA

Número do projeto 0001

Data 12/08/2024

Engenheiro

TYSON ARAUJO

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

Escala 1 : 100

LEGENDA 1		QUANT.
ÁREA DO TERRENO		122,64
VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA		R\$49,74
FATOR CORRETIVO DO LOTE		1,25714286
FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)		17,6
QUANTIDADE DE ITENS		14

LEGENDA 2		QUANT.
ÁREA DA EDIFICAÇÃO		79,91
VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO		R\$1.191,87
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO		0,817647059
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)		13,9
QUANTIDADE DE ITENS		17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VI	R\$ 85.543,02
VALOR VENAL DO TERRENO	
VT	R\$ 7.668,57
FCL	1,257142857
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$77.874,45
FCE	0,817647059

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VI	COEF. DE DEP.
0,49%	R\$ 85.543,02	0,95
VI DEPRECIADO		R\$ 80.987,47
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 400,00

Comissão Permanente de Licitação
18
Fis
CPL
Instituto de Registro e Cartório, CE

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= 15

Kd= 0,95

APARTAMENTOS – 80 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

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