



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 02

Data do Laudo: 28/06/24

01. PROPONENTE E CONSTRUTOR:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: ADRIANO MOREIRA FERNANDES

CPF: 034.473.633-47

01.2 responsável (eis) técnico (s):

Nome: TYSON ARAUJO DE OLIVEIRA

CREA: 061984505-8

02. PRODUTO:

☒ Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como SEDE DO CONSELHO TUTELAR DE BARROQUINHA-CE

03. OBJETO DO TRABALHO:

Avaliação do terreno

Avaliação do imóvel na condição da obra concluída

04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: RUA SEBASTIANA MARTINS DE PINHO, S/N

Bairro: CENTRO

Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

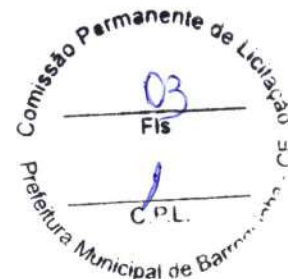
Coordenadas: Latitude -301'20.71" (S) Longitude -41.08'01.13" (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída

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



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída (m ²): 99.82		Nº. de pavimentos: 1			
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		☒ oeste ☐ leste ☐ 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 ☒ não					
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
GARRAGEM	CERÂMICO	LÁTEX	-	FERRO	-
QUARTO	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	-
CORREDOR	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	-	-
WC	CERÂMICO	CERÂMICO	LAJE	MADEIRA	-
COZINHA	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	VIDRO

ÁREA DE SERVIÇO	CIMENTADO	REBOCADA	LAJE	MADEIRA	MADEIRA	VIDRO
SUITE	CERÂMICO	LATEX	LAJE	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 ☐ alumínio	☐ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro ☐ textura				
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ pré-moldada de madeira	☐ madeira ☐ painéis ☐ outro(s) – especificar:	☐ metálica			
Cobertura:	☐ cerâmica ☐ fibrocimento ☒ madeira ☐ pedra ☐ vegetal ☐ outra(s) – especificar:					
Fundações:	☐ sapata isolada ☐ sapata corrida ☐ profundas – especifique:	☐ radier ☒ pedra argamassada				
Fechamento do terreno:	☐ sem fechamento ☒ alvenaria ☐ chapas ☐ alambrado ☐ grades ☐ outro – especificar:	☐ cerca de arame ☐ cerca viva				
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: 28/06/2024
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 9,05 - lateral direita: 12,28 - lateral esquerda: 12,28 - fundos: 9,55	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: 151,28m² área não edificada: 51,46m²	
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:	() 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 6 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\$): 165.961,92			
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 600,00			
Data de referência: MAIO/2024			
Informações complementares:			

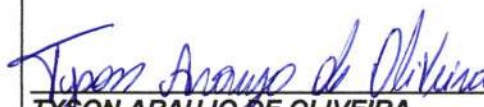
10. CONDIÇÕES GERAIS:

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, 28 DE JUNHO DE 2024

Assinaturas:


TYSON ARAUJO DE OLIVEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 061984505-8

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


ALICE SOUZA VERAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

CNPJ: 23.478.597/0001-80

LOCATÁRIO


ADRIANO MOREIRA FERNANDES

CPF: 034.473.633-47

LOCADOR

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. : 002	Data da pesquisa: 28/06/2024
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\$49,25
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	99,82
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.513,48
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,061764706
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	18,05
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 169.985,24
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 9.578,57
FCL	1,285714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$160.406,67
FCE	1,061764706

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.
0,36%	R\$ 169.985,24	0,98
VVI DEPRECIADO		R\$ 165.961,92
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 600,00

lyson Araújo de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA-CE: 051984505-8

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= 10

Kd= 0,98

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



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