



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO :02

Data de Laudo:24/04/2024

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS.

GNPJ:23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: CARLOS HISSAO HAMAMOTO

CPF:674.801.798-04

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA

CREA/RNP:001933319-7

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como DECK COM PISCINA, DESTINADA A REALIZAÇÃO DE HIDROGINÁSTICA COM OS IDOSOS QUE SÃO ACOMPANHADOS PELO PROJETO VIVENDO MELHOR A TERCEIRA IDADE, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS.

03. OBJETO DO TRABALHO:

Avaliação do terreno

Avaliação de imóvel na condição da obra concluída

Avaliação de imóvel para conclusão de laudo avaliativo, com finalidade de locação junto à Prefeitura Municipal de Barroquinha - Ce

04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: RUA 15 DE AGOTO

Bairro: CENTRO

Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

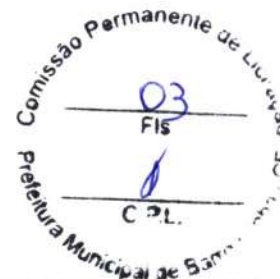
Coordenadas: Latitude -3.019934°(S) Longitude -41.131781°(O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída

ANTONIO JEFERSON R. L. MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Segurança do Trabalho
CREA/RNP: 001933319-7 CE



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída utilizada (m ²): 211,00Nº. de pavimentos:1					
Posição no terreno - croqui:					
SEQUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		☐ oeste ☐ leste ☐ norte ☒ sul			
Divisão interna: (qtde.)	☐ sala (s) ☐ copa (s) ☐ cozinha (s) ☒ despensa (s) ☐ área de serviço coberta(s) ☐ escritório (s) ☐ home service ☐ suite (s) ☐ quarto (s) simples ☐ quarto (s) empregada ☐ varanda (s)/sacada(s) ☒ terraço (s) ☐ jardim (ns) interno (s) ☐ área de serviço descoberta (s) ☒ banheiro (s) isolado (s) ☐ banheiro (s) empregada ☐ lavabo (s) ☐ closet (s) ☐ garagem(s) coberta(s) ☐ outros - especificar				
Demais espaços:	☐ play-ground ☒ piscina ☐ sauna ☐ quadra poliesportiva ☐ sala de ginástica ☐ sala de festas ☐ ecoeficiência – especificar: ☐ guarita ☐ casa de caseiro – área (m2):..... ☐ estacionamento para visitantes ☐ sala de jogos ☐ espaço gourmet ☐ churrasqueira ☐ paisagismo				
Entrada de serviço: ☐ sim ☒ não					
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
DECK	CERÂMICA	LÁTEX	=	=	=
WC	CERÂMICA	LATEX	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: 17/04/2024
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno QUE CONTÉM O ESPAÇO:

Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezeoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 10,00 - lateral direita: 100,00 - lateral esquerda: 100,00 - fundos: 20,00	Topografia: ☒ plano ☐ abaixo do greide da rua ☐ alicive > 10% ☐ acima do greide da rua ☐ declive < 10% ☐ acidentado	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não				
Áreas UTILIZADA(m²): área total: 211,00m² 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 (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
(X) rede de esgoto () 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 (X) bancos (X) ensino superior () parques
() metrô (X) 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:	() baixa	(X) média	() alta
Liquidez - prazo provável de venda:	() baixa, superior a 6 meses	(X) 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\$):345.385,09

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$):800,00

Data de referência:MARÇO/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, 24 DE ABRIL DE 2024

ANTONIO JEFERSON R.A. MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Segurança do Trabalho
CREA/RN: 061933319-7 CE

Assinaturas:


ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061933319-7


PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO
TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS
CNPJ: 23.478.597/0001-80
LOCATARIO


CARLOS HISSAO HAMAMOTO
CPF: 674.801.798-04
LOCADOR

18. ANEXOS:

- a) Fotografias coloridas do terreno que permitam pronta identificação do terreno;
- b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) de 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: 12/03/2024
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

ANTONIO JEFFERSON M.A. MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Segurança do Trabalho
CREA - CEP: 061933319-7 CE







b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

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 – 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	1500,00
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUALQUERA	R\$33,33
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,07857143
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	15,1
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	211,00
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.555,75
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,947058824
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	16,1
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 364.813,00
VALOR VENAL DO TERRENO	
WT	R\$ 53.928,57
FCL	1,078571429
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$310.884,43
FCE	0,947058824

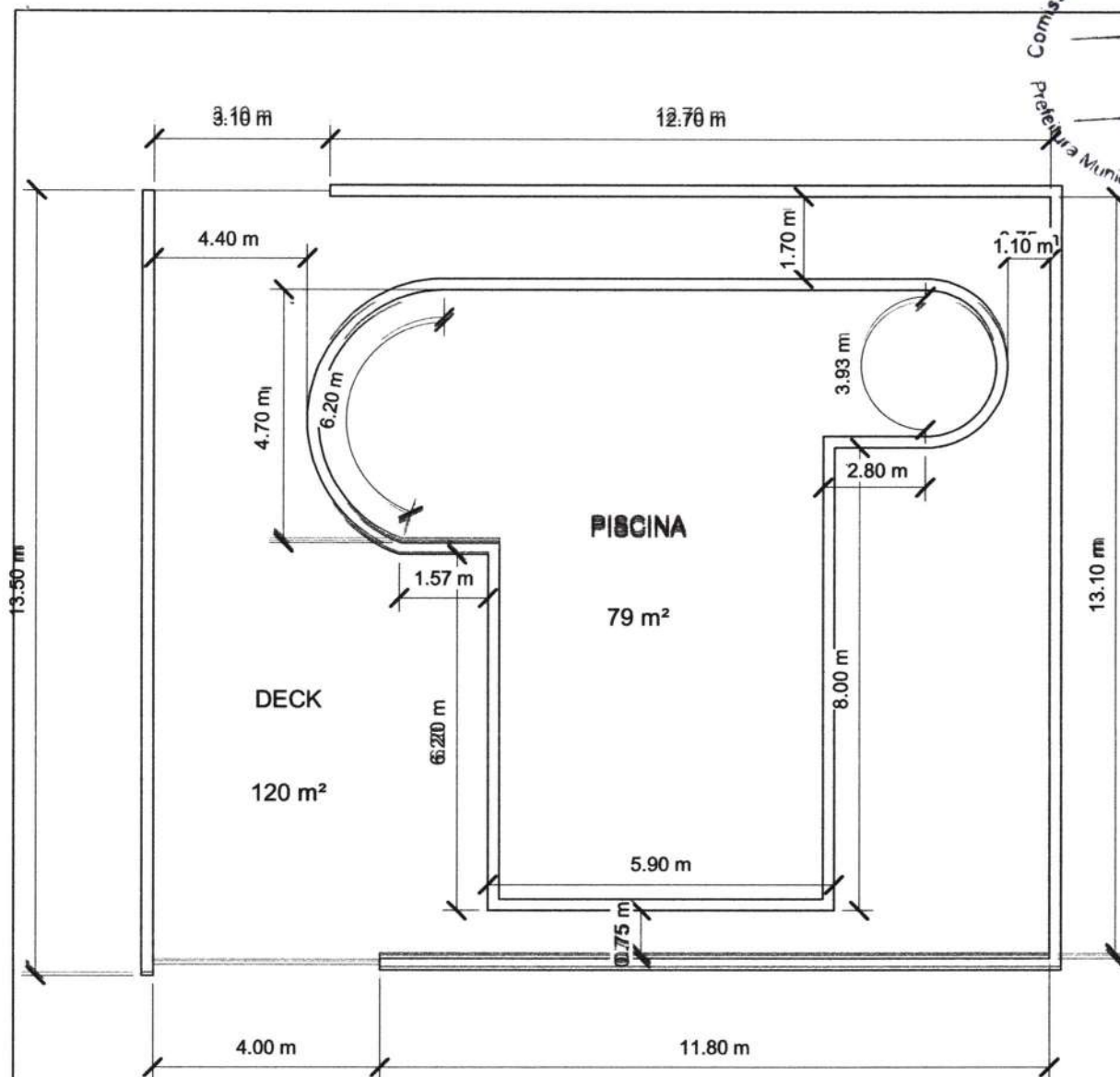
FÓRMULAS
$VVI = WT + VVE$ $WT = AT \times VM^2T \times FCL$ $FCL = (\sum(FCL \text{ ESP.})) / QI$ $VVE = AE \times VM^2E \times FCE$ $FCE = (\sum(FCE \text{ ESP.})) / QI$

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,23%	R\$ 364.813,00	0,95
VVI DEPRECIADO		R\$ 345.385,09
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 793,55

ANTONIO JEFFERSON AMENDONÇA
 ENGENHEIRO CIVIL
 Pós-graduação em Segurança do Trabalho
 CRETA/MTOP-061933319-7 CE



Comissão Permanente de Licitação
Fis
Prefeitura Municipal de Barroquinha - CE



WC 1	WC 2
6 m²	6 m²

1

PLANTA BAIXA

1 : 100



SECRETARIA MUNICIPAL DO
TRABALHO, DESENVOLVIMENTO
SOCIAL E DIREITOS HUMANOS

**PLANTA BAIXA- Deck com piscina
para realização de hidroginástica com
os idosos do Projeto Vivendo Melhor
a Terceira Idade.**

PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA-CE

Número do projeto 0002

Data 24-04-2024

Engenheiro

JEFERSON AGUIAR

ANTONIO JEFERSON R. MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Segurança do Trabalho
CREA/BA 061933319-7 CE

Escala 1 : 100



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20231162827

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

COMPLEMENTAR à
CE20221104744



1. Responsável Técnico

ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO, LATO
SENSU EM TOPOGRAFIA E SENSORIAMENTO REMOTO, ENGENHARIA DE
ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO

RNP: 0619333197
Registro: 348240CE

Empresa contratada: ELLO PROJETOS E SOLUÇÕES LTDA

Registro: 0010432620-CE

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE

RUA LIVIO ROCHA VERAS

Complemento:

Cidade: BARROQUINHA

Bairro: CENTRO

UF: CE

CPF/CNPJ: 23.478.597/0001-80

Nº: 549

CEP: 62410000

Contrato: 2021.0198

Celebrado em:

Valor: R\$ 33.183,37

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE

3. Dados da Obra/Serviço

RUA LIVIO ROCHA VERAS

Complemento:

Cidade: BARROQUINHA

Data de Início: 04/02/2023

Finalidade: Infraestrutura

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE

Bairro: CENTRO

UF: CE

Nº: 549

CEP: 62410000

Previsão de término: 04/01/2024

Coordenadas Geográficas: 03°12'34.8; 41°75'81.2

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 23.478.597/0001-80

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

35 - Elaboração de orçamento > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

80 - Projeto > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

18 - Fiscalização

60 - Fiscalização de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

Quantidade

Unidade

1,00

un

1,00

un

1,00

un

Quantidade

Unidade

1,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

Prestação de serviços especializados de engenharia civil, tais como elaboração de projetos, orçamentos, laudos e fiscalização, junto a Secretaria de Infraestrutura do Município de Barroquinha-Ce. ART referente ao 3º aditivo do Contrato nº 2021.0198.

6. Declarações

Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO CEARÁ (SENCE-CE)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA - CPF: 056.695.903-05

ANTONIO JEFERSON R.A. MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE nº 348240-7
RNP: 061933319-7 CE

Local: _____ de _____ de _____

Local

data

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

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: R\$ 96,62

Registrada em: 24/02/2023

Valor pago: R\$ 96,62

Nosso Número: 8215990917

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: YACD6
Impresso em: 24/04/2024 às 11:15:25 por: , ip: 138.204.22.139

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

faleconosco@crea-ce.org.br
Fax: (85) 3453-5804





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART CARGO-FUNÇÃO
Nº CE20210802997

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

Fls

C.P.L.

1. Responsável Técnico

ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO, LATO SENSU EM TOPOGRAFIA E SENSORIAMENTO REMOTO, ENGENHARIA DE ESTRUTURAS DE CONCRETO ARMADO**

RNP: 0619333197

Registro: 348240CE

2. Contratante

Contratante: **ELLO SOLUÇÕES COMERCIO E SERVIÇOS DE TECNOLOGIA LTDA-ME**

CPF/CNPJ: 27.827.042/0001-57

RUA AVELEDO

Nº: 501

Complemento: **AP 706, TORRE 2**

Bairro: **MESSEJANA**

Cidade: **FORTALEZA**

UF: **CE**

CEP: 60871210

País: **Brasil**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Vínculo Contratual

Unidade administrativa: **MATRIZ**

RUA AVELEDO

Nº: 501

Complemento: **AP 706, TORRE 2**

Bairro: **MESSEJANA**

Cidade: **FORTALEZA**

UF: **CE**

CEP: 60871210

Data de início: **01/06/2021**

Previsão de término: **01/06/2022**

Tipo de vínculo: **PRESTADOR DE SERVIÇOS**

Identificação do cargo/função: **Engenheiro**

4. Atividade Técnica

1000 - OUTRA

Quantidade

Unidade

26 - Desempenho de cargo > OBRAS E SERVIÇOS - CARGO/FUNÇÃO > #3367 - VÍNCULO TÉCNICO COM A EMPRESA (DESEMPENHO DE CARGO/FUNÇÃO TÉCNICA DENTRO DA EMPRESA)

8,00

h/d

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

Prestação de serviços especializados de engenharia civil, para a empresa ELLO SOLUÇÕES COMERCIO E SERVIÇOS DE TECNOLOGIA LTDA-ME.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA - CPF: 056.565.903-05

Local

data

ELLO SOLUÇÕES COMERCIO E SERVIÇOS DE TECNOLOGIA LTDA-ME - CNPJ: 27.827.042/0001-57

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\$ 88,78**

Registrada em: **09/06/2021**

Valor pago: **R\$ 88,78**

Nosso Número: **8214725051**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: bZ7d6
Impresso em: 24/04/2024 às 11:15:47 por: , ip: 138.204.22.139

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

faleconosco@crea-ce.org.br
Fax: (85) 3453-5804

CREA-CE
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

