

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 01

Data do Laudo: 12/03/2024

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.

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: MARIA DE FÁTIMA SANTOS

CPF: 549.161.863-20

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA

CREA/RNP: 061933319-7

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como **CASA PARA ALUGUEL SOCIAL, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS.**

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 PROJETADA,SN

Bairro: CAMPO DO EDMÁRIO

Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.027801° (S) Longitude -41.128654°(O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída

ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA
PROFISSIONAL CIVIL
segurança do Trabalho
061933319-7 CE

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: 11/03/2024
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☒ esquina ☐ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 3,60 - lateral direita: 13,65 - lateral esquerda: 13,65 - fundos: 4,60	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: 55,96m² 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:	(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	() 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 () terra batida	(X) rede elétrica (X) iluminação pública	() rede de gás (X) coleta de lixo
(X) rede de esgoto	() guias	(X) telefonia	(X) segurança pública
() rede de água pluvial			
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:	(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\$): 49.131,60			
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 400,00			
Data de referência: FEVEREIRO/2024			
Informações complementares:			

10. CONDIÇÕES GERAIS:

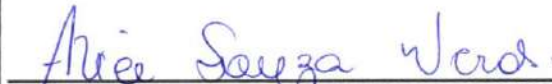
O imóvel se encontra numa região de ocorrência de fatores externos tais como inundações, desabamentos, fortes ventos e outros?
☒ não
☐ sim (justifique)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria?
☒ sim
☐ não (cite e justifique)

18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 12 DE MARÇO DE 2024

Assinaturas:


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


MARIA DE FÁTIMA SANTOS
CPF: 549.161.863-20
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;

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

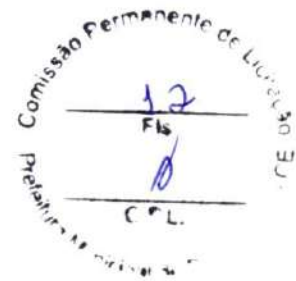
a)











b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 001	Data da pesquisa: 12/03/2024
Fotos: Em anexo	

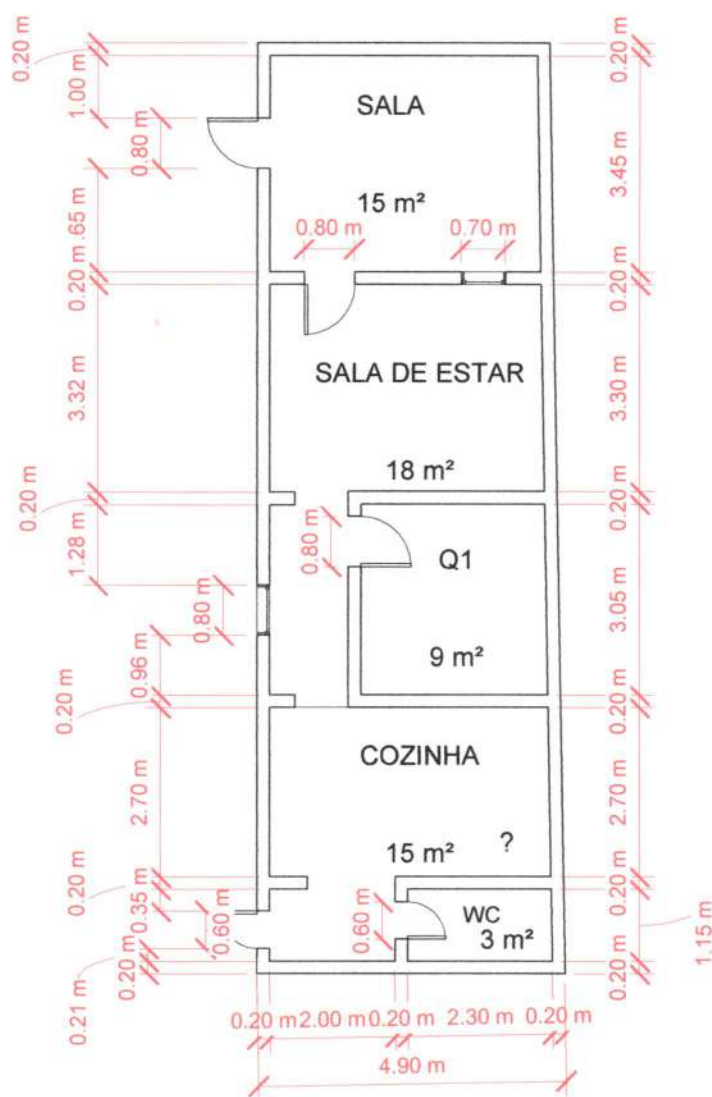
02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

ANTONIO JEFERSON DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Engenharia do Trabalho
CREA/RN 000333319-7 CE



1 PLANTA BAIXA
1 : 100

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS		PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE	
	PLANTA BAIXA- CASA PARA ALUGUEL SOCIAL		Número do projeto 0001 Data 11/03/2024 Engenheiro JEFERSON AGUIAR	ANTONIO JEFERSON A. MENDONÇA ENGENHEIRO CIVIL Pós-graduado em Engenharia do Trabalho CREA 061933319-7 CE Escala 1 : 100

Método de Kuentzle
CALCULO DA DEPRECIAÇÃO

$$K_d = \frac{(N^2 - X^2)}{N^2}$$

K_d = Coeficiente de depreciação

n = Vida útil

x = Idade da benfeitoria no momento da avaliação

N= 65

X= 20

K_d= 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

ANTONIO JEFERSON R. MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Segurança do Trabalho
CREA RJ 000061933319-7 CE

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	55,96
VM ⁴ E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$973,13
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,947058824
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	16,1
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,81%	R\$ 54.269,55	0,91
VVI DEPRECIADO		R\$ 49.131,60
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 400,00

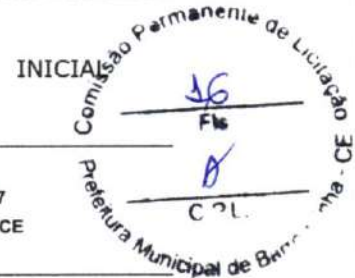


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART CARGO-FUNÇÃO
Nº CE20210802997

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará



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 _____ de _____ 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: A6Z5D
Impresso em: 16/04/2024 às 10:09:42 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





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

CPF/CNPJ: 23.478.597/0001-80

RUA LIVIO ROCHA VERAS

Nº: 549

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: BARROQUINHA

UF: CE

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

Nº: 549

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: BARROQUINHA

UF: CE

CEP: 62410000

Data de Início: 04/02/2023

Previsão de término: 04/01/2024

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

Finalidade: Infraestrutura

Código: Não Especificado

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE

CPF/CNPJ: 23.478.597/0001-80

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
35 - Elaboração de orçamento > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un
80 - Projeto > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un
18 - Fiscalização		
60 - Fiscalização de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	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 (SENGE-CE)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA

ENGENHEIRO CIVIL

Pós-graduado em Segurança do Trabalho

CREA/RNP: 061933319-7 CE

CPF: 056.565.903-05

Local de 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/publica/>, com a chave: by38z

Impresso em: 16/04/2024 às 10:13:02 por: , ip: 138.204.22.139

