

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO :039

Data do Laudo: 01/02/2024

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: EDVALDO GOUVEIA DA ROCHA

CPF: 484.752.703-87

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 DE SERVIÇOS E CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO VINCULO, 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 PRINCIPAL CHAPADA, Nº 10, SEM BAIRRO

Bairro: LOCALIDADE DE CHAPADA

Cidade: BARROQUINHA UF: CE

CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -2.960006° Longitude -41.196105°

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída

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

06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída (m²): 51,82 m² Nº. de pavimentos:1					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		☐ oeste ☐ leste ☐ norte ☒ sul			
Divisão interna: (qtde.)	☒ sala (s) ☐ suíte (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
SALA	CIMENTO	LATEX	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
QUARTO	CIMENTO	LATEX	MADEIRA	MADEIRA	-
COZINHA	CIMENTO	LATEX	MADEIRA	MADEIRA	-
WC	CIMENTO	LATEX	MADEIRA	-	-
Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ poço artesiano ☐ porteiro eletrônico ☐ central de gás ☐ CFTV ☐ aquecimento solar ☐ controle aut. de iluminação ☐ aquecimento a gás/outras ☐ sistema de alarme ☐ fossa séptica ☐ cerca elétrica ☐ ar condicionado ☐ gerador ☐ calefação ☐ estrutura para tv a cabo ☐ lareira ☒ reservatório elevado ☐ reservatório enterrado				
Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor				

Fachadas:	(X) pintura () cerâmica () granito/mármore () lâmina de vidro () alumínio () textura
Tipo de construção:	() concreto (X) alvenaria () madeira () metálica () pré-moldada de madeira () painéis () outro(s) – especificar:
Cobertura:	(X) cerâmica () fibrocimento (X) madeira () pedra () vegetal () outra(s) – especificar:.....
Fundações:	() sapata isolada () sapata corrida () radier (X) pedra argamassada () profundas – especifique:
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....
Iluminação natural:	() ruim () regular (X) boa
Concepção arquitetônica:	(X) ruim () normal () inovador
Padrão de acabamento:	(X) baixo/popular () médio/normal () médio alto () fino
Informações complementares: (tais como: vícios de projeto etc)	

07. VISTORIA:

07.1	Data da vistoria: 01/02/2024
-------------	-------------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: () esquina (X) meio de quadra () encravado - nº de frentes:	Formato: (X) retangular () trapezoidal () irregular	Dimensões (m): - frente (s): 5,20 - lateral direita: 16,49 - lateral esquerda: 16,49 - fundos: 5,20	Topografia: (X) plano () alicive > 10% () declive < 10% () acidentado	() abaixo do greide da rua () acima do greide da rua	Drenagem: (X) seco () alagável
Necessidade de regularização topográfica: () sim (X) não					
Áreas (m²): Terreno isolado: área total: 85,74m² área não edificada: 33,92 m²					
Zoneamento:					
Fechamento do terreno: () sem fechamento () alvenaria () cerca de arame (X) 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

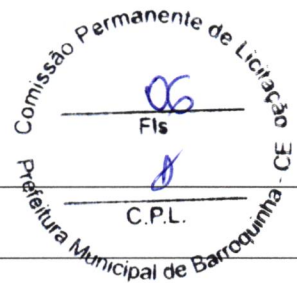
Zoneamento:				
Usos predominantes:	☐ misto	☐ industrial	☒ unifamiliar	☐ multifamiliar ☐ comercial
Padrão const. predominante:	☒ baixo/popular	☐ médio/normal	☐ médio alto	☐ fino
Acesso:	☐ difícil	☒ razoável	☐ bom	☐ ótimo
Facilidade de estacionamento:	☐ nenhuma	☐ pouca	☒ razoável	☐ grande
Densidade habitacional:	☐ pouca	☒ normal	☐ alta	
Valorização imobiliária:	☒ ruim	☐ 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:				
☒ rede de água potável	☐ pavimentação	☒ rede elétrica	☐ rede de gás	
☐ rede de esgoto	☒ terra batida	☒ iluminação pública	☒ coleta de lixo	
☐ rede de água pluvial	☐ guias	☒ telefonia	☒ segurança pública	
Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:				
☐ ônibus	☒ comércio	☒ ensino fundamental	☒ igrejas	
☐ trem	☐ bancos	☐ ensino superior	☐ parques	
☐ metrô	☐ supermercados	☒ correios	☒ arborização	
☐ praias	☐ shopping	☒ hospital	☒ lazer e recreação	
Informações complementares:				

08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL COM A OBRA CONCLUÍDA:

Desempenho do mercado:	☐ recessivo	☒ normal	☐ aquecido
Número de ofertas:	☒ baixo	☐ médio	☐ alto
Liquidez - prazo provável de venda:	☒ 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: (X) sim () não
Justificativa:

9.3 Resultado da avaliação e data de referência

Valor de Mercado (R\$): 34.927,54

Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 350,00

Data de referência: DEZEMBRO/2023

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, 01 DE FEVEREIRO DE 2024

Assinaturas:

ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061933319-7

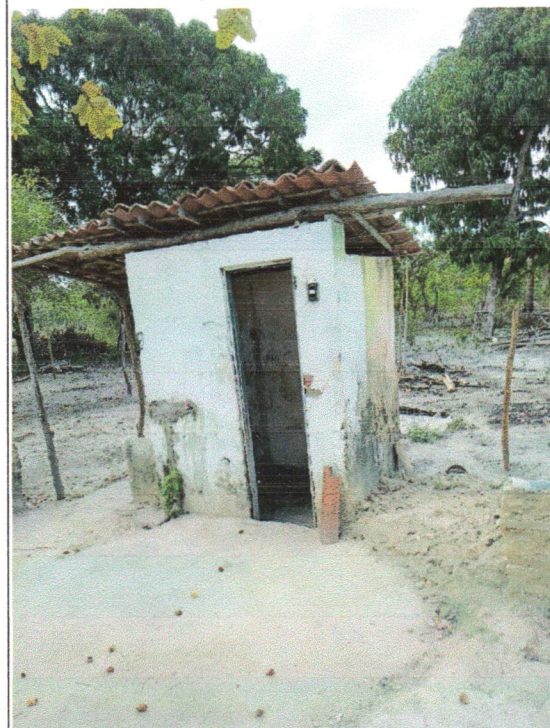
Alia Souza Mendes
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO
TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS
LOCATARIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

Edvaldo G. da Rocha
EDVALDO GOUVEIA DA ROCHA
LOCADOR
CPF: 484.752.703-87

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

18. ANEXOS:

a)





b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO

- 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;

TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº.: 039	Data da pesquisa: 01/02/2024
Fotos: Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

Tipo: () isolado () emcondomínio fechado (X) gleba urbanizável

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

LEGENDA 1		QUANT.
ÁREA DO TERRENO	85,74	
VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$50,00	
FCL FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,185714286	
FCE ESP. FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	16,6	
QI QUANTIDADE DE ITENS	14	

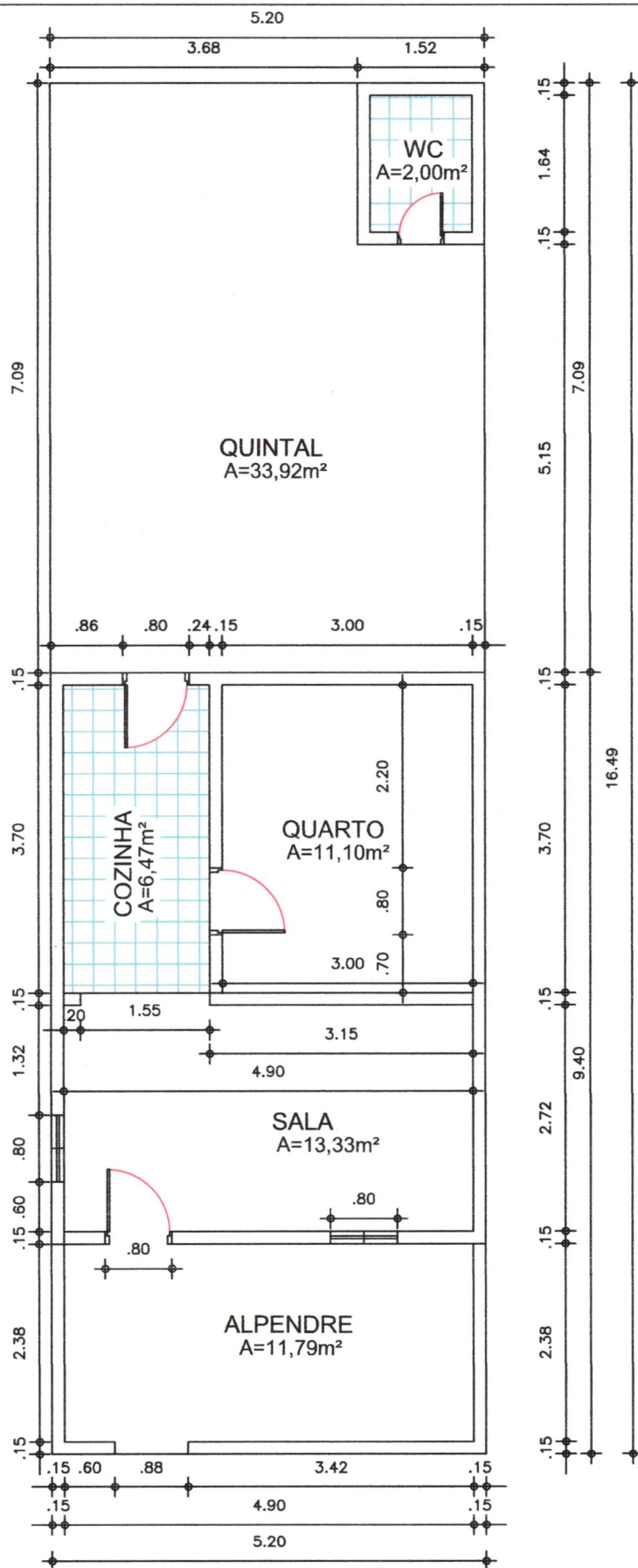
LEGENDA 2		QUANT.
ÁREA DA EDIFICAÇÃO	50,00	
VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.170,07	
FCL FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,011764706	
FCE ESP. FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	17,2	
QI QUANTIDADE DE ITENS	17	

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 64.274,88
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 5.083,16
FCL	1,185714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$59.191,72
FCE	1,011764706

FÓRMULAS	
VVI=VVT+VVE	
VVT=AT x VMPT x FCL	
FCL= (Σ(FCL ESP.))/QI	
VVE=AE x VMPE x FCE	
FCE= (Σ(FCE ESP.))/QI	

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
1,00%	R\$ 64.274,88	0,54
VVI DEPRECIADO		R\$ 34.927,54
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 350,00

ANTONIO SOARES A. MENDONÇA
 ENGENHEIRO CIVIL
 Pós-graduado em Segurança do Trabalho
 CREA/CE 068933319-7 CE



Comissão Permanente de Licitação
Fls. 11
C.P.L.
Prefeitura Municipal de Barroquinha - CE



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA
toda cidade de todos!

CASA DE SERVIÇOS E CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO VINCULO, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS. DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA - CE

ASSUNTO:
PLANTA BAIXA - CASA DE SERVIÇOS E CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO VINCULO

DATA:
FEVEREIRO/2024

AUTOR:
ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA

PRANCHA: **01/01**

ESCALA :
1:100

RESPONSÁVEL:
ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA

ANTONIO JEFERSON R.A. MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Segurança do Trabalho
CREA/CE nº: 061933319-7 CE