

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO :038

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: CICERO HENRIQUE DE VERAS

CPF: 464.505.133-49

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 **CENTRO DE PILATES DOS IDOSOS 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 QUADRA DOS CAETANOS ARARAS, Nº 368C1, SEM BAIRRO

Bairro: DISTRITO DE ARARAS

Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -2.937067° Longitude -41.156618°

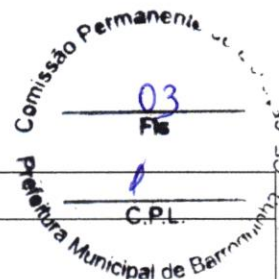
05. OBJETIVO DO TRABALHO:

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): 71,46 m² Nº. de pavimentos:1

Posição no terreno - croqui:

SEGUE EM ANEXO

Orientação solar da frente:

() oeste () leste () norte (x) sul

Divisão interna:
(qtde.)

(X) sala (s)	() 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
() despensa (s)	() varanda (s)/sacada(s)	() lavabo (s)
(x) 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 (X) não

Acabamentos:

Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
SALA	CERÂMICO	LATEX	MADEIRA	LAMBRI E VIDRO	LAMBRI E VIDRO
QUARTOS	CERÂMICO	LATEX	MADEIRA	MADEIRA	-
COZINHA	CERÂMICO	LATEX	MADEIRA	MADEIRA	-
WC	CERÂMICO	LATEX	MADEIRA	-	VIDRO
AREA DE SERVIÇO	CIMENTO	ALVENARIA	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
(X) reservatório elevado	() reservatório enterrado

Proteção contra incêndio:

(X) não possui
() alarme
() iluminação de emergência
() detector de fumaça/variação de calor

ANTONIO JERSON DE MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Segurança do Trabalho
CREA 061933319-7 CE

~~Vidéo~~
C.P.L.

Data da vistoria: 01/02/2024

07.2 – Dados do terreno:

Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 5,51 - lateral direita: 12,97 - lateral esquerda: 12,97 - fundos: 5,51	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: 71.64 m² área não edificada: 0 m²

Zoneamento:

Fechamento do terreno: () semfechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva
 () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....

Estado:	(X) limpo () matagal e/oulixo
----------------	---------------------------------------

Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (X) não

Ocupação:	(X) desocupado cedido/comodato () invadido	() ocupado pelo proprietário	() locado/arrendado	()
------------------	---	-------------------------------	----------------------	-----

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

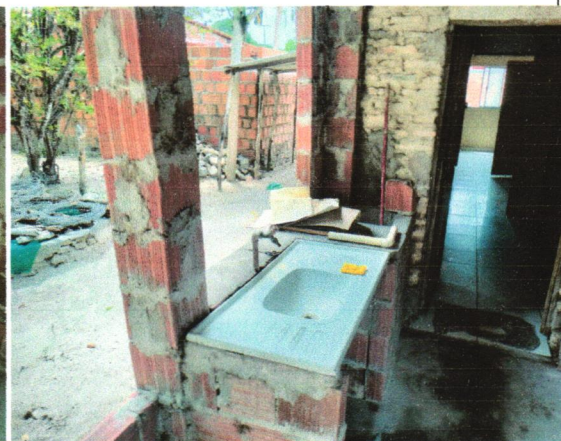
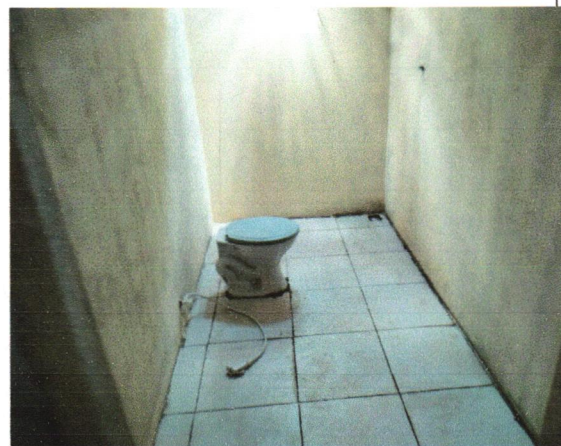
9.1 Metodologia(s) empregada (s):				
☐ – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado				
☐ – MCREN - Método da capitalização da renda				
☒ –LEI –Metodologia referente a Lei Municipal e Dados do IBGE.				
9.2 especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão				
Fundamentação:	☐ Grau I	☐ Grau II	☐ Grau III	☒ sem classificação
Precisão:	☐ Grau I	☐ Grau II	☐ Grau III	☒ sem classificação

ANTONIO JESUS DE MENDONÇA
Pós-graduado em Engenharia do Trabalho
Eng. de Segurança / CE.

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.: 038	Data da pesquisa: 01/02/2024
Fotos: Em anexo	

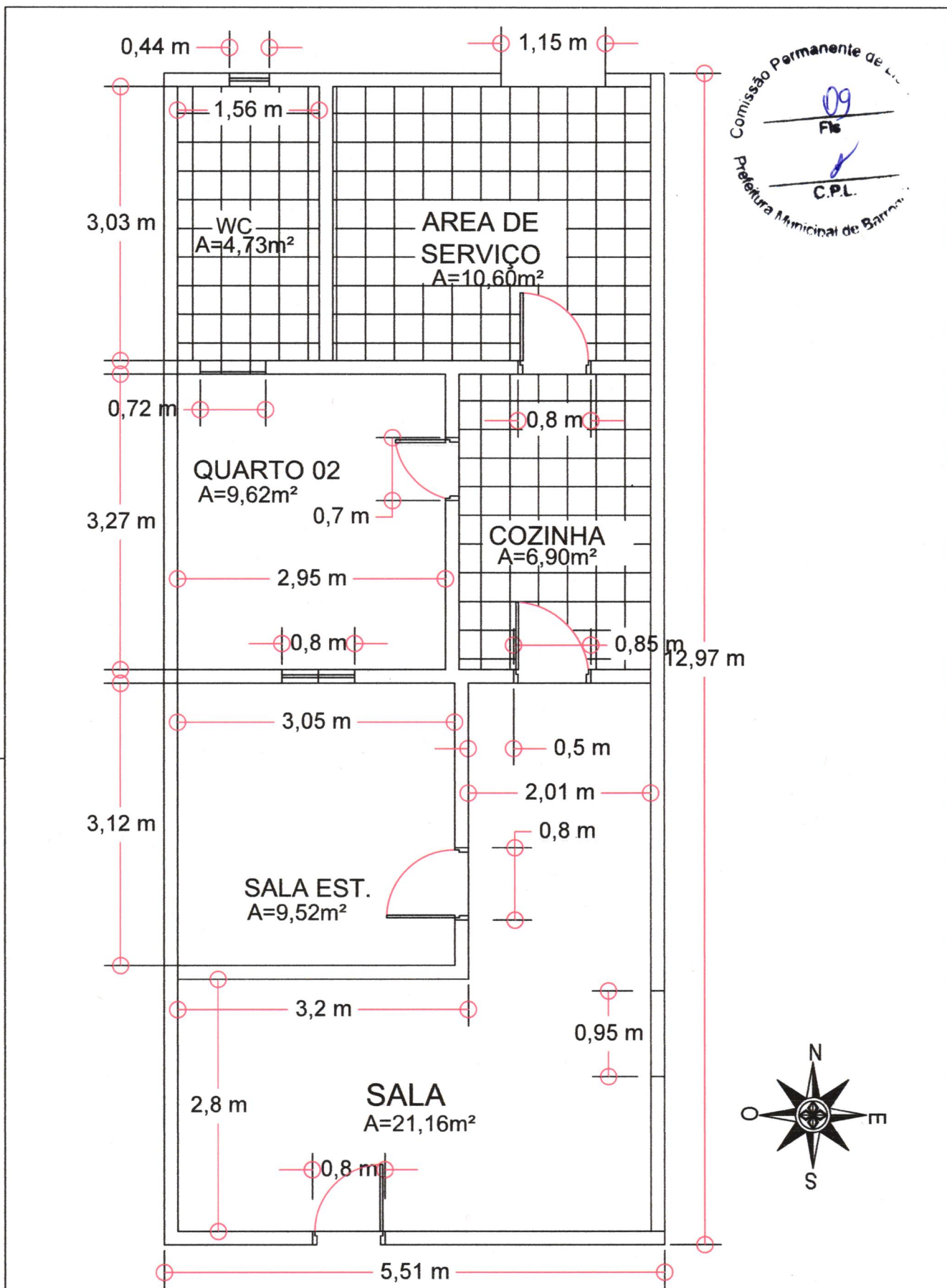
02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

ANTONIO JEFFERSON DE OLIVEIRA
ENGENHEIRO DE TRABALHO
Pós-graduação em Engenharia de Trabalho
15/05/2016 ACE



Comissão Permanente de L.
09
Fls
C.P.L.
Prefeitura Municipal de Barroquinha



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA
Uma cidade de todos!

CENTRO DE PILATES DOS IDOSOS DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DO
TRABALHO, DESENVOLVIMENTO SOCIAL E DIREITOS HUMANOS. DA PREFEITURA
MUNICIPAL DE BARROQUINHA - CE

ASSUNTO: **PLANTA BAIXA - CENTRO DE PILATES DOS IDOSOS**

DATA:
FEVEREIRO/2024

AUTOR:
ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA

PRANCHA: **01/01**

ESCALA:
1:100

RESPONSÁVEL:
ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA

ANTONIO JEFERSON RODRIGO AGUIAR MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
R.G. 273.936-88 - Conselho do Trabalho
e Engenharia - CREA 13.000.135-1/CE

LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	71,46
VMPT	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$45,00
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,185714286
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	16,6
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	71,46
VMPE	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.170,07
FCE	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\$ 88.409,71
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 3.812,90
FCL	1,185714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$84.596,81
FCE	1,011764706

FÓRMULAS
$VVI = VVT + VVE$ $VVT = AT \times VMPT \times FCL$ $FCL = (\sum (FCL \text{ ESP.})) / QI$ $VVE = AE \times VMPE \times FCE$ $FCE = (\sum (FCE \text{ ESP.})) / QI$

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
1,00%	R\$ 88.409,71	0,56
VVI DEPRECIADO		R\$ 49.897,33
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 500,00

ANTONIO JEFERSON R.A. MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Segurança do Trabalho
C.R.C. nº 06/1973-16-7 CE

Comissão Permanente de L...
10
Fls
C.P.L.
Prefeitura Municipal de Barronópolis
ANTONIO JEFERSON R.A. MENDONÇA
ENGENHEIRO CIVIL
Pós-graduado em Segurança do Trabalho
C.R.C. nº 06/1973-16-7 CE