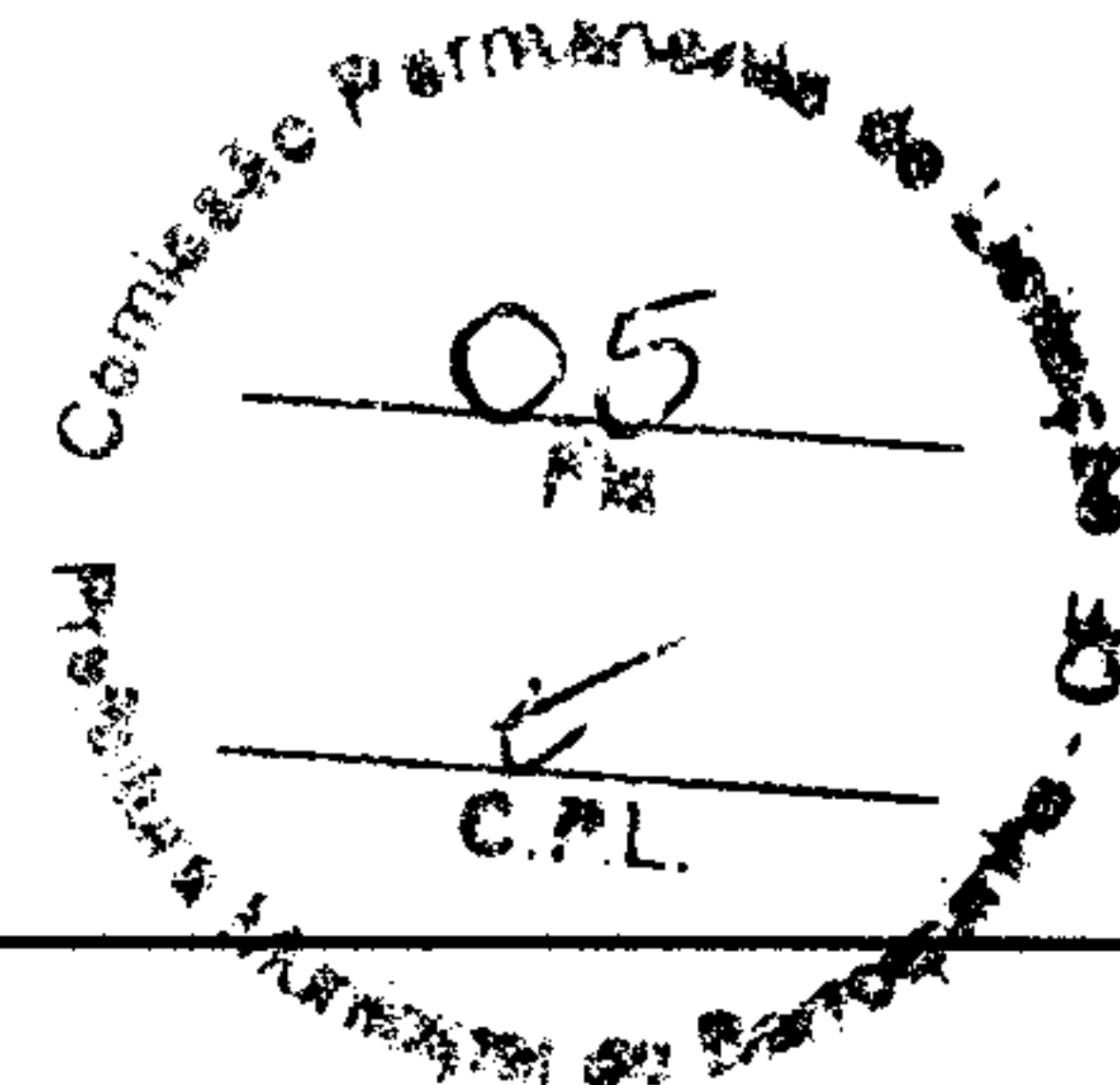




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 022

Data do Laudo: 04/05/2026

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS.

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: GRACIANO XAVIER MAGALHÃES

CPF: 303.893.613-53

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 061225735-5

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como **DEPOSITO DA ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE**

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 AUGUSTA VERAS, 1200.

Bairro: CENTRO

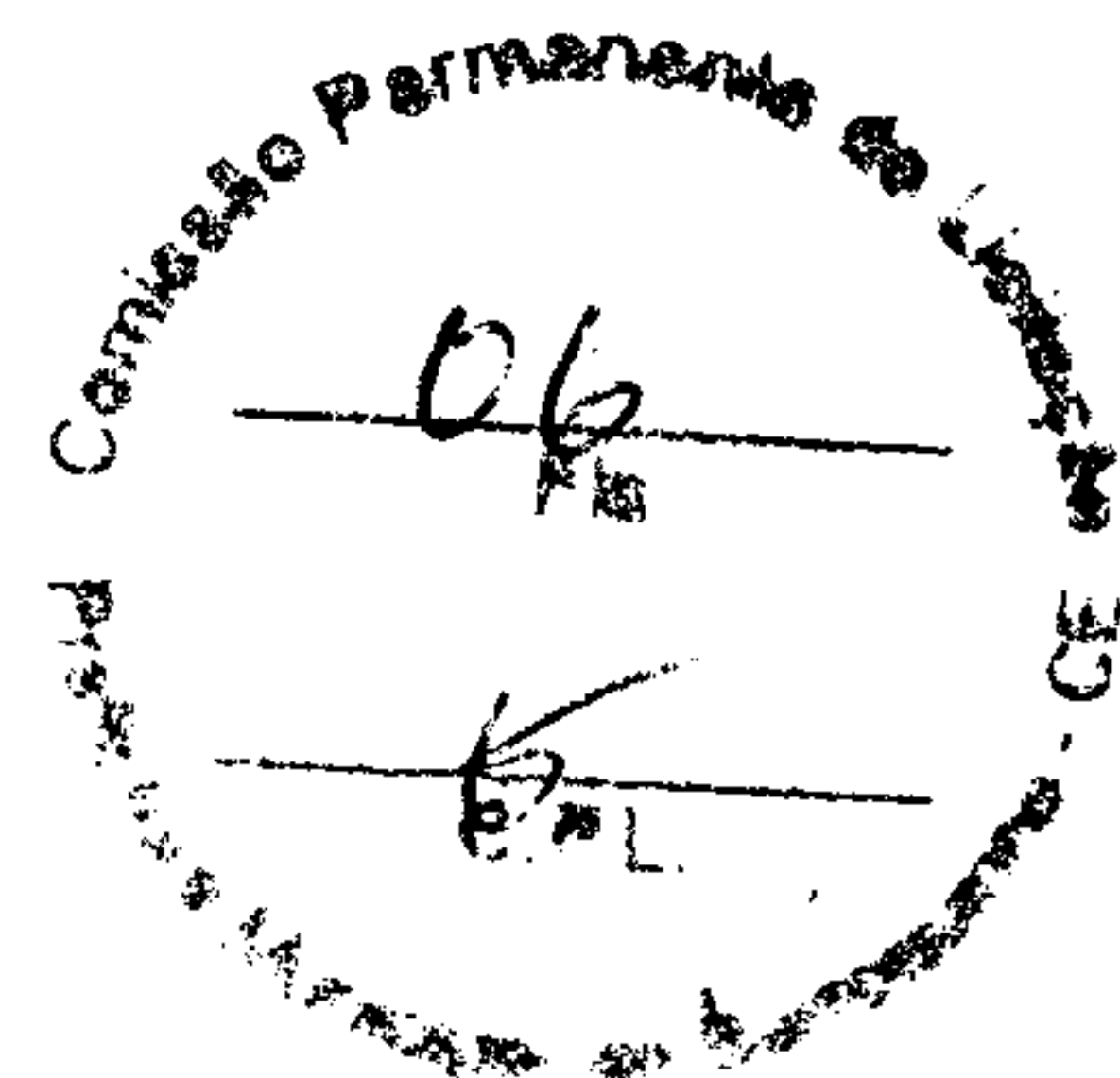
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude - 3.1'20.80" (S) Longitude - 41. 7'55.01" (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

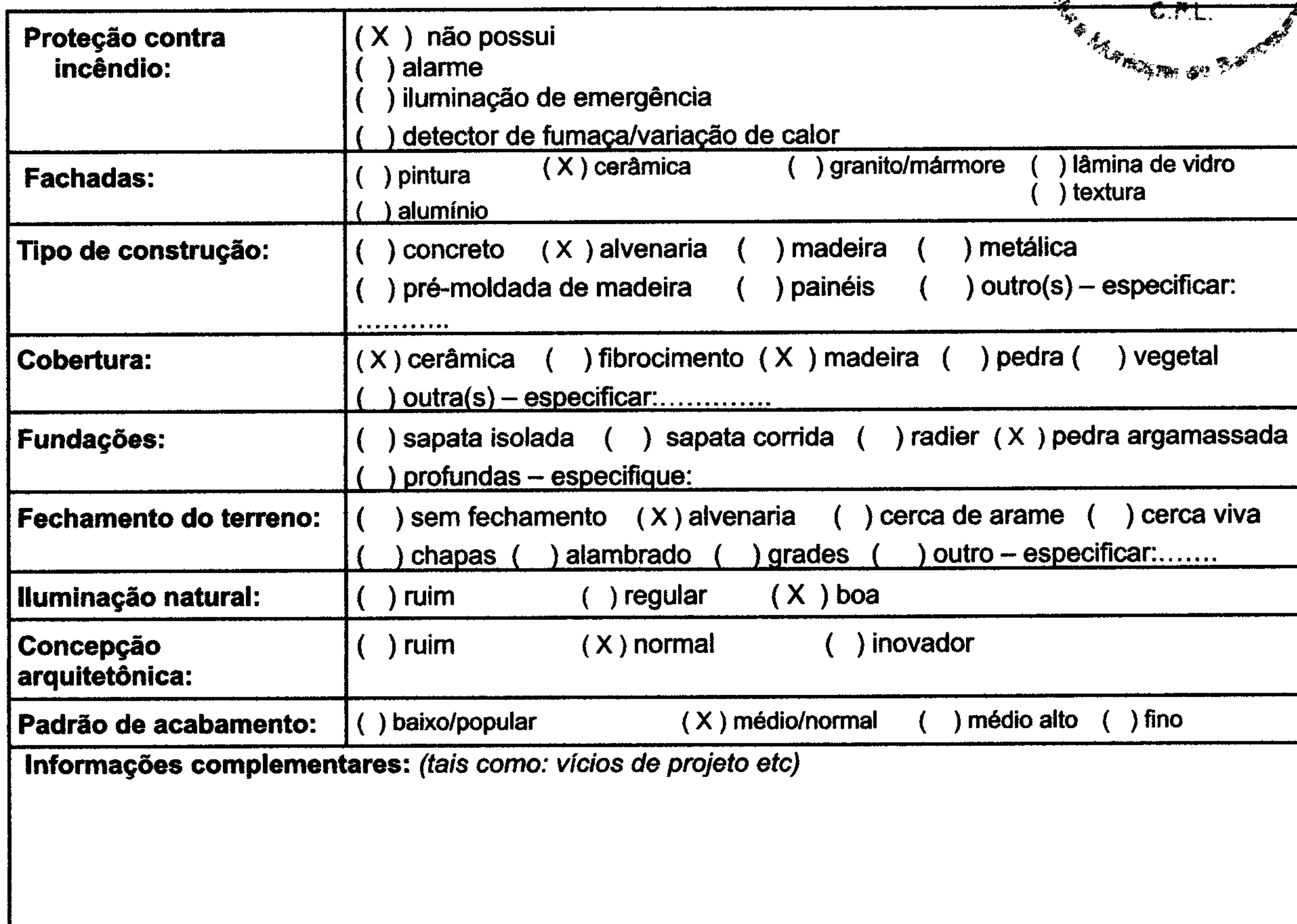
Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída



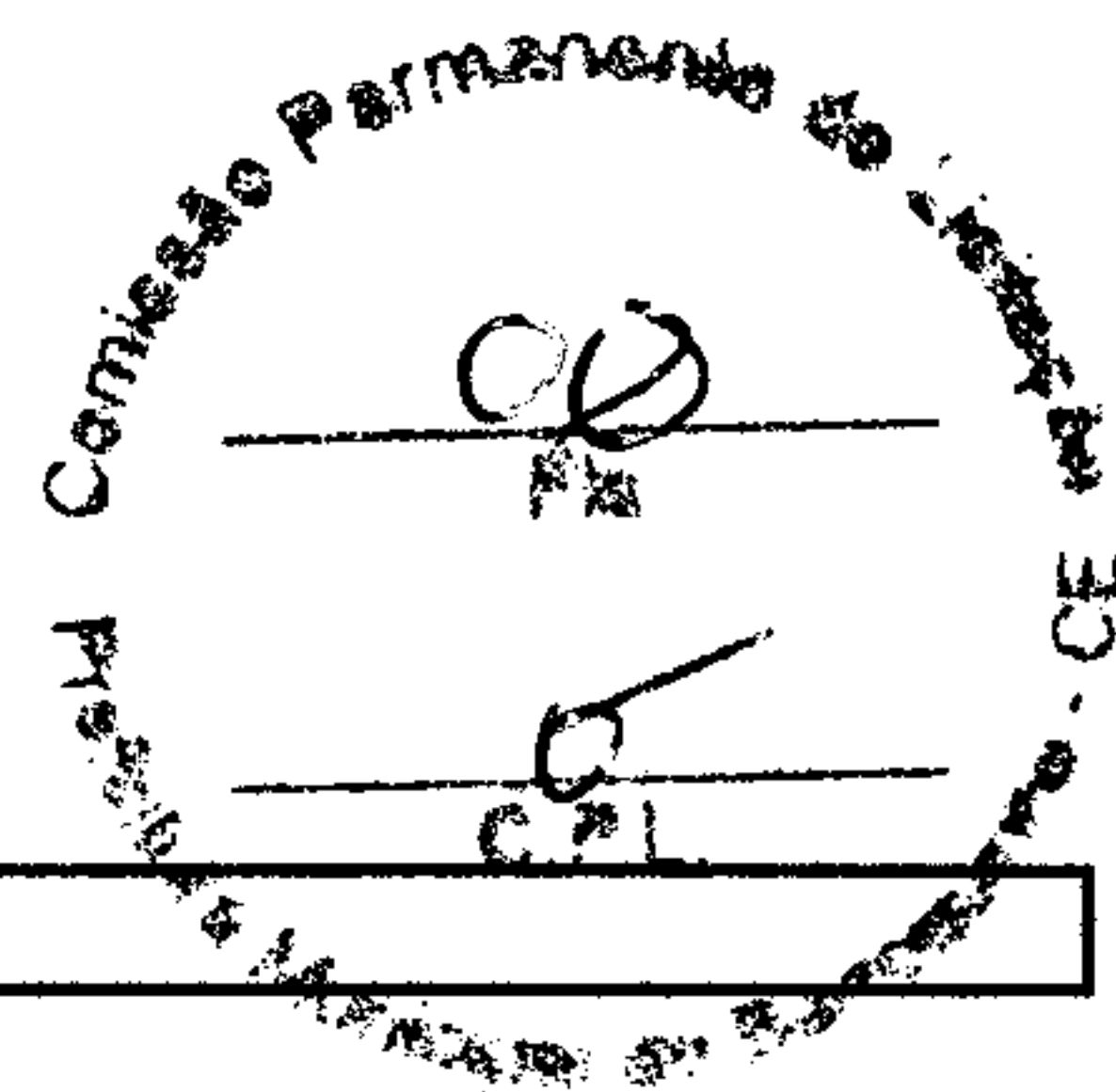
06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída (m²): 92,00 Nº. de pavimentos: 1					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		() oeste (X) leste () norte () sul			
Divisão interna: (qtde.)		(X) sala (s) () copa (s) (X) cozinha (s) (X) despensa (s) (X) área de serviço coberta(s) () escritório (s) () home service			
		() suite (s) (X) quarto (s) simples () quarto (s) empregada () varanda (s) /sacada(s) () terraço (s) () jardim (ns) interno (s)			
		() área de serviço descoberta (s) (X) banheiro (s) isolado (s) () banheiro (s) empregada () lavabo (s) () closet (s) (X) 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 (X) não					
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
QUARTO 01	CERÂMICO	LATEX	LAJE	MADEIRA	-
QUARTO 02	CERÂMICO	LATEX	LAJE	MADEIRA	-
AREA DE SERVIÇO	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	-
GARAGEM	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	FERRO	-
WC	CERÂMICO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	-
COZINHA	CERÂMICO	LATEX	LAJE	MADEIRA	-
SALA DE ESTAR	CERÂMICO	LATEX	LAJE	MADEIRA	MADEIRA
DEPOSITO	CIMENTO	LATEX	LAJE	MADEIRA	-
Instalações e Serviços	() portão eletrônico () porteiro eletrônico () CFTV () controle aut. de iluminação () sistema de alarme () cerca elétrica () gerador () estrutura para tv a cabo (X) reservatório elevado				
	() poço artesiano () central de gás () aquecimento solar () aquecimento a gás/outras (X) fossa séptica () ar condicionado () calefação () lareira () reservatório enterrado				



07.1	Data da vistoria: 04/05/2026
------	------------------------------

07.2 – Dados do terreno:				
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 4,20 - lateral direita: 20,75 - lateral esquerda: 20,45 - fundos: 5,50	Topografia: ☒ plano ☐ acline > 10% ☐ declive < 10% ☐ acidentado	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não				
Áreas (m²): Terreno isolado: área total: 92,00m² 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.)				



--

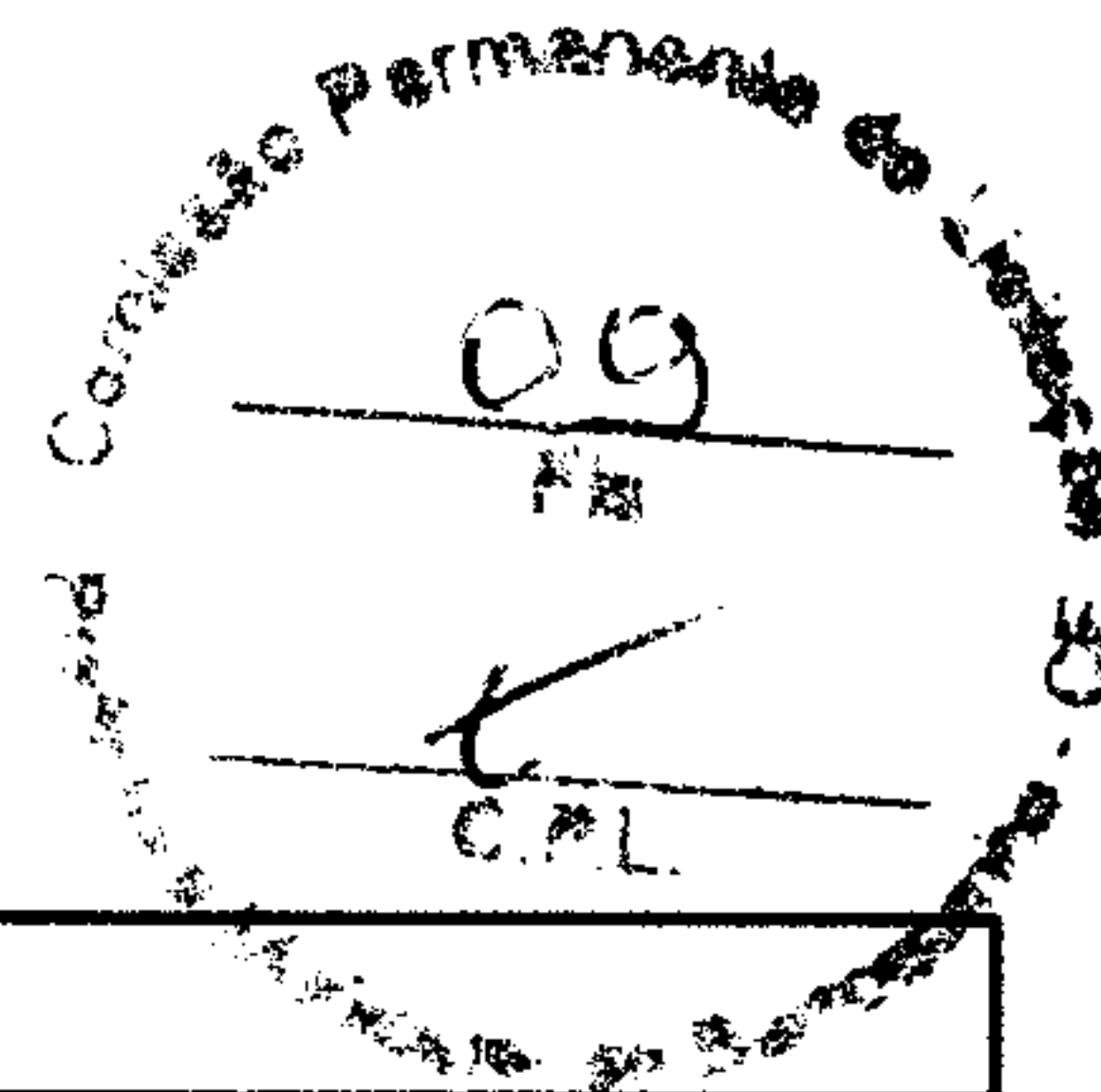
7.3 – Microrregião do avaliando				
Zoneamento:				
Usos predominantes:	() misto	() industrial	(X) unifamiliar	() multifamiliar () comercial
Padrão const. predominante:	() baixo/popular	(X) médio/normal	() médio alto	() fino
Acesso:	() difícil	() razoável	(X) bom	() ótimo
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	() razoável	(X) 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	() 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 3 meses
Informações complementares: <i>(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.)</i>			

09. FECHAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

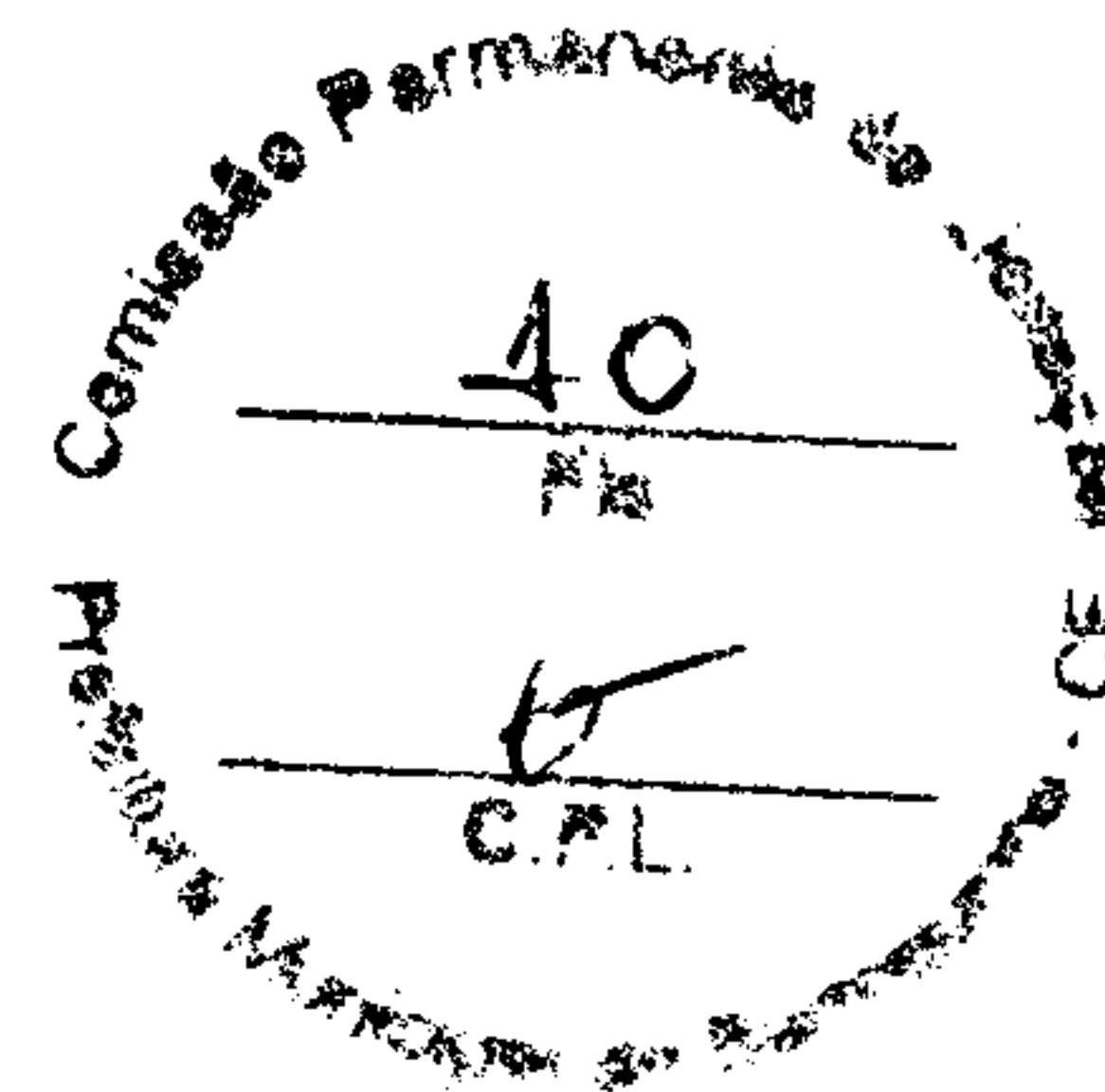
9.1 Metodologia(s) empregada (s):
() – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
() – MCREN - Método da capitalização da renda
(X) – LEI – Metodologia referente a Lei Municipal e Dados do IBGE.



9.2 especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão				
Fundamentação:	☐ Grau I	☐ Grau II	☐ Grau III	☒ 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\$): 110.143,57				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 600,00				
Data de referência: ABRIL/2026				
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 (<i>justifique</i>)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? ☒ sim ☐ não (<i>cite e justifique</i>)



18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 04 DE MAIO DE 2026

Assinaturas:

**PATRICK MELO
CAVALCANTE:009
98908363**

Assinado digitalmente por PATRICK MELO
CAVALCANTE:0098908363
ND: C=BR, CN=PATRICK MELO
CAVALCANTE:0098908363, O=ICP-Brasil,
OU=AC SyngularID Multipla
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.0

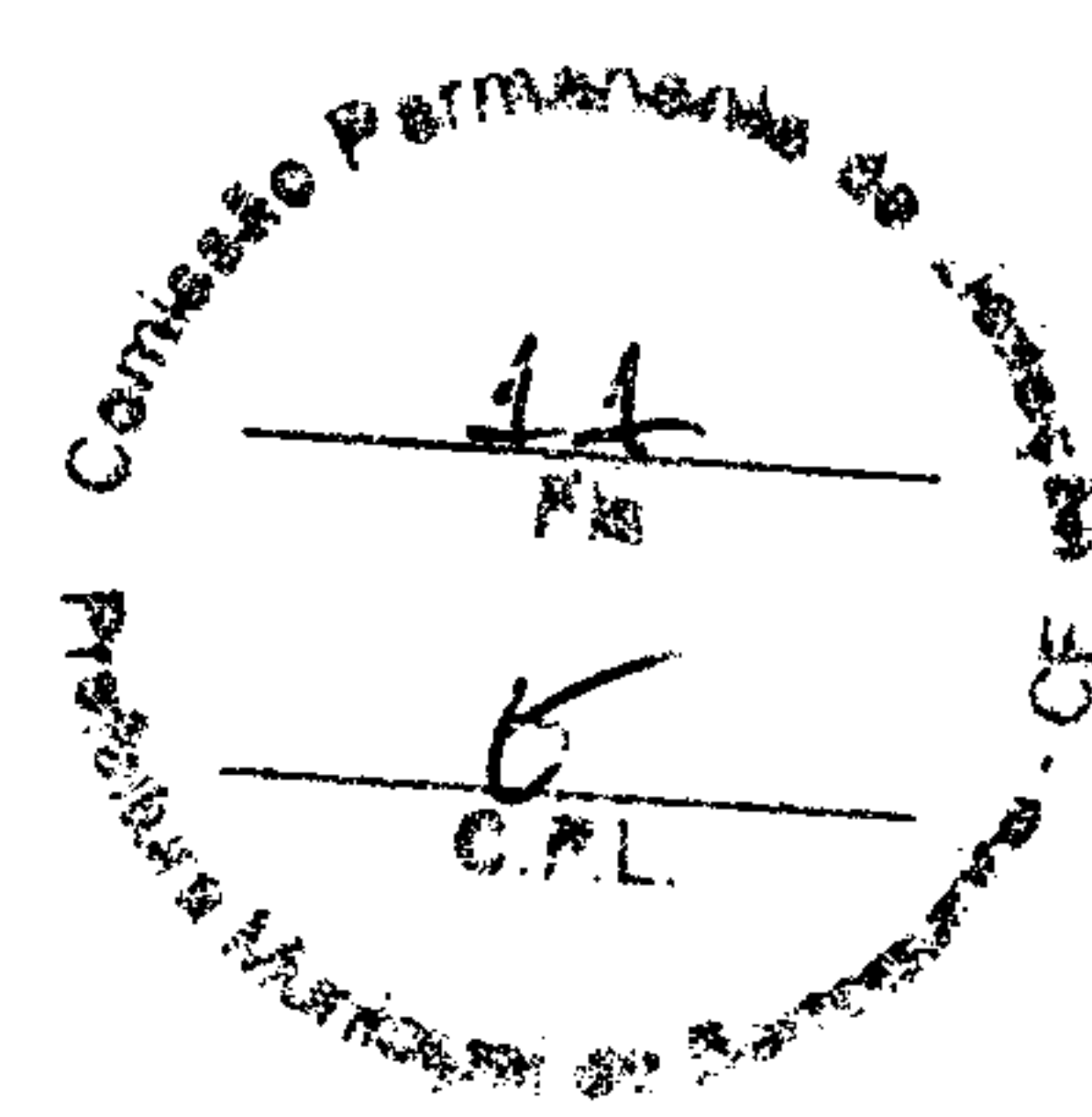
**PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061225735-5**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
LOCATARIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80**

**GRACIANO XAVIER MAGALHÃES
LOCADOR
CPF:330.893.613-53**

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;



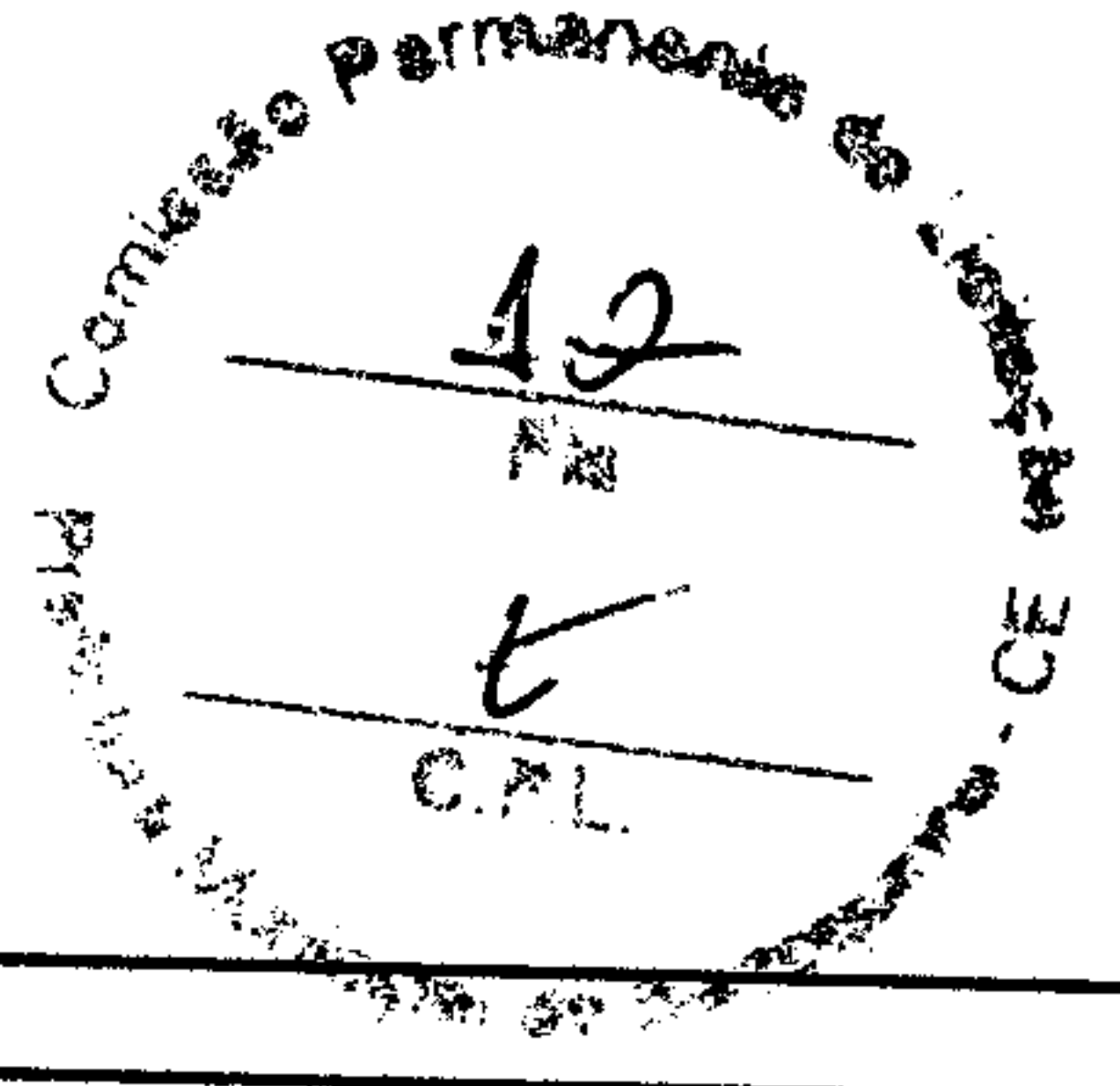
a)



- b) SEGUE EM ANEXO
- c) SEGUE EM ANEXO

TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:	
nº. : 022	Data da pesquisa: 04/05/2026
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	92,00
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$91,30
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,25
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17,5
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	92,00
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.149,29
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,9676470588
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	16,45
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

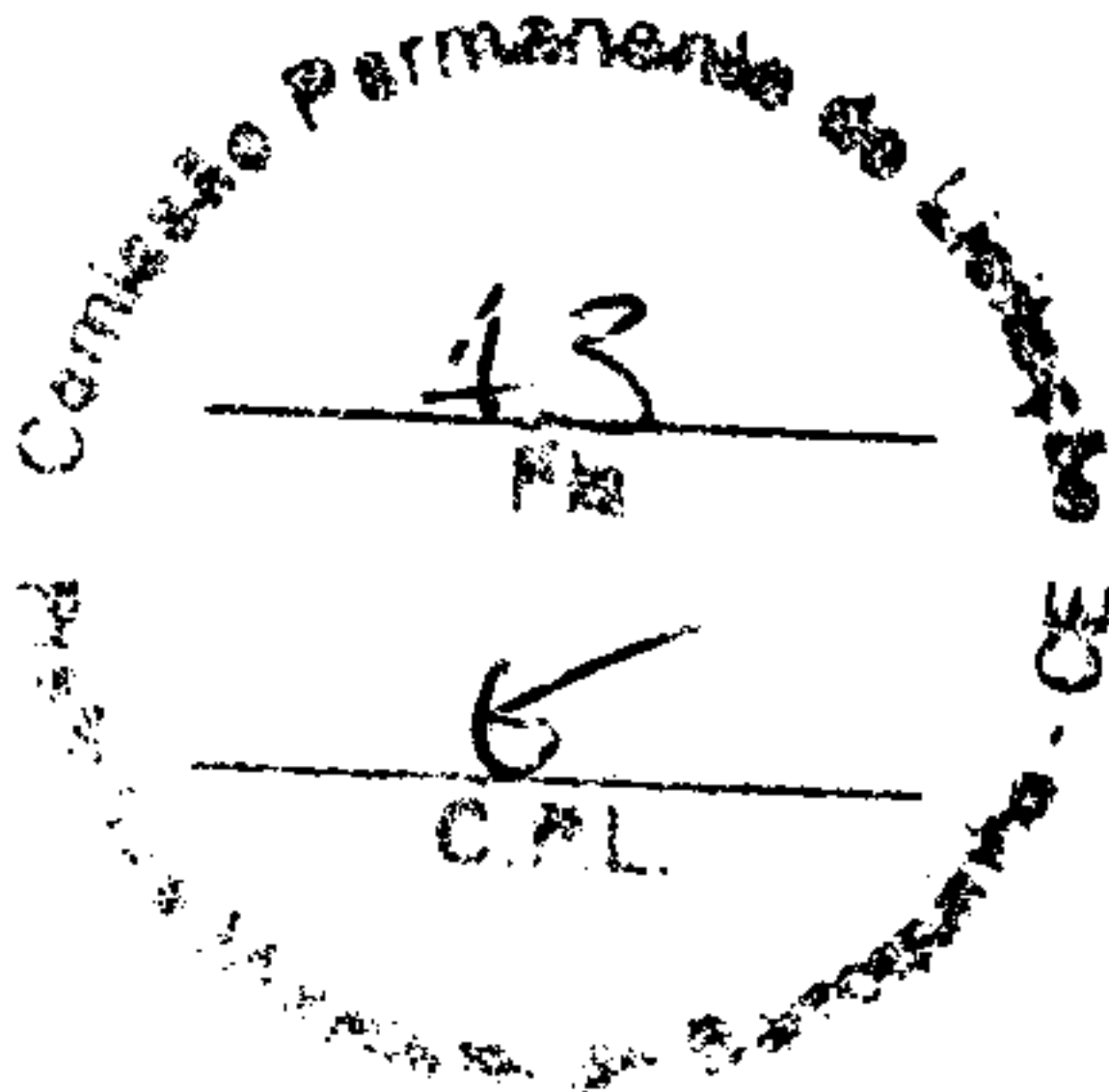
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 112.813,72
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 10.500,00
FCL	1,25
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$102.313,72
FCE	0,9676470588

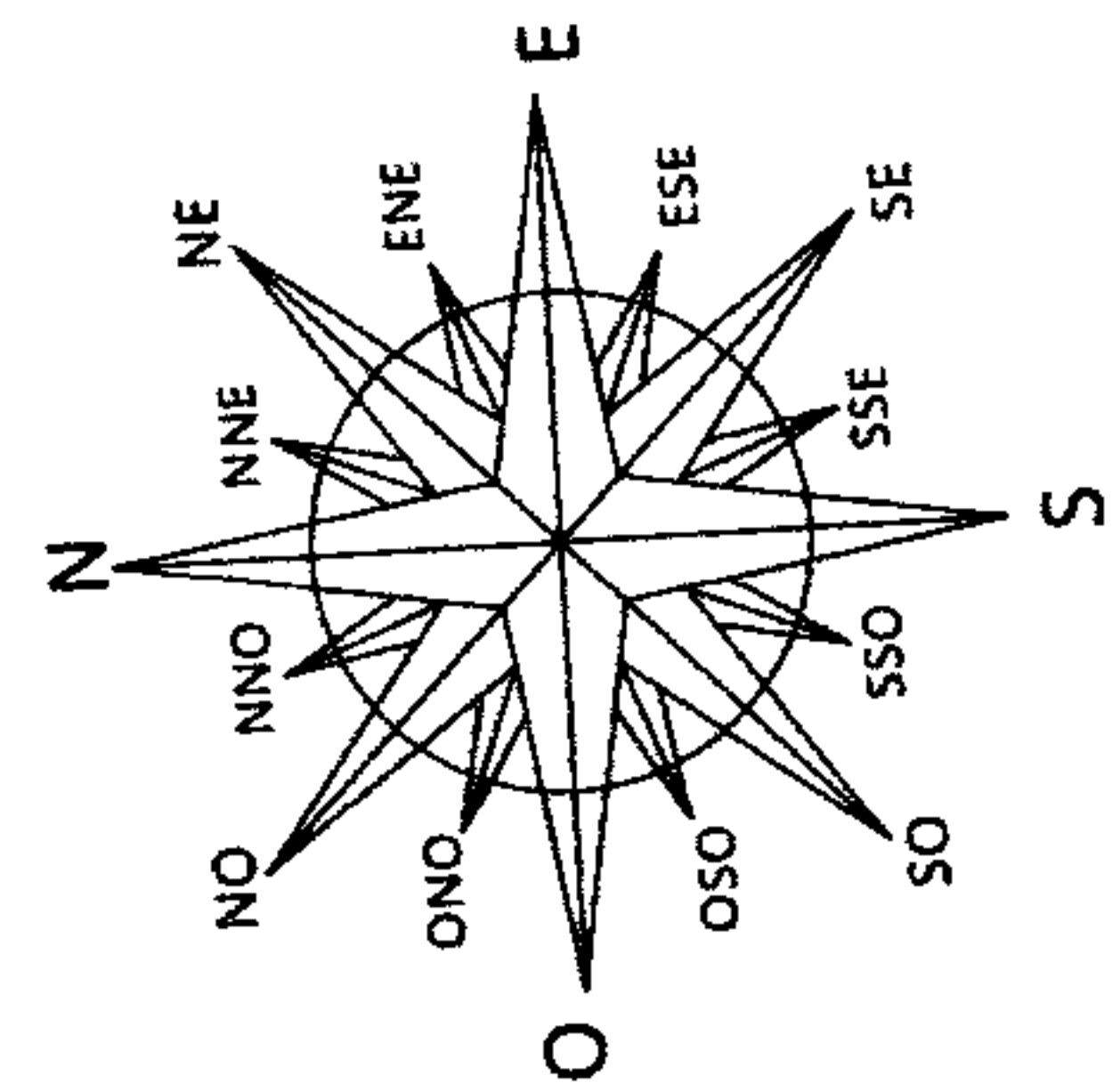
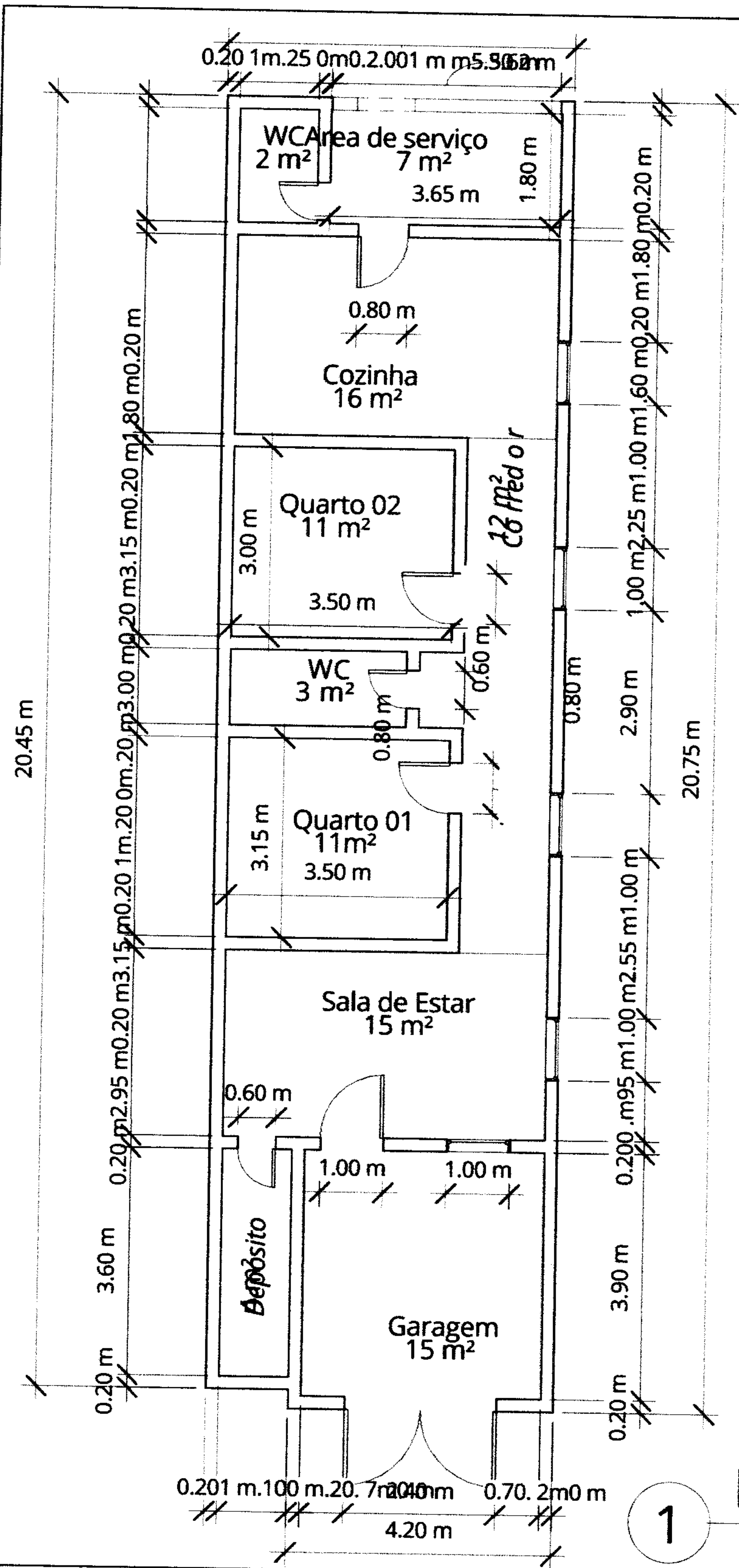
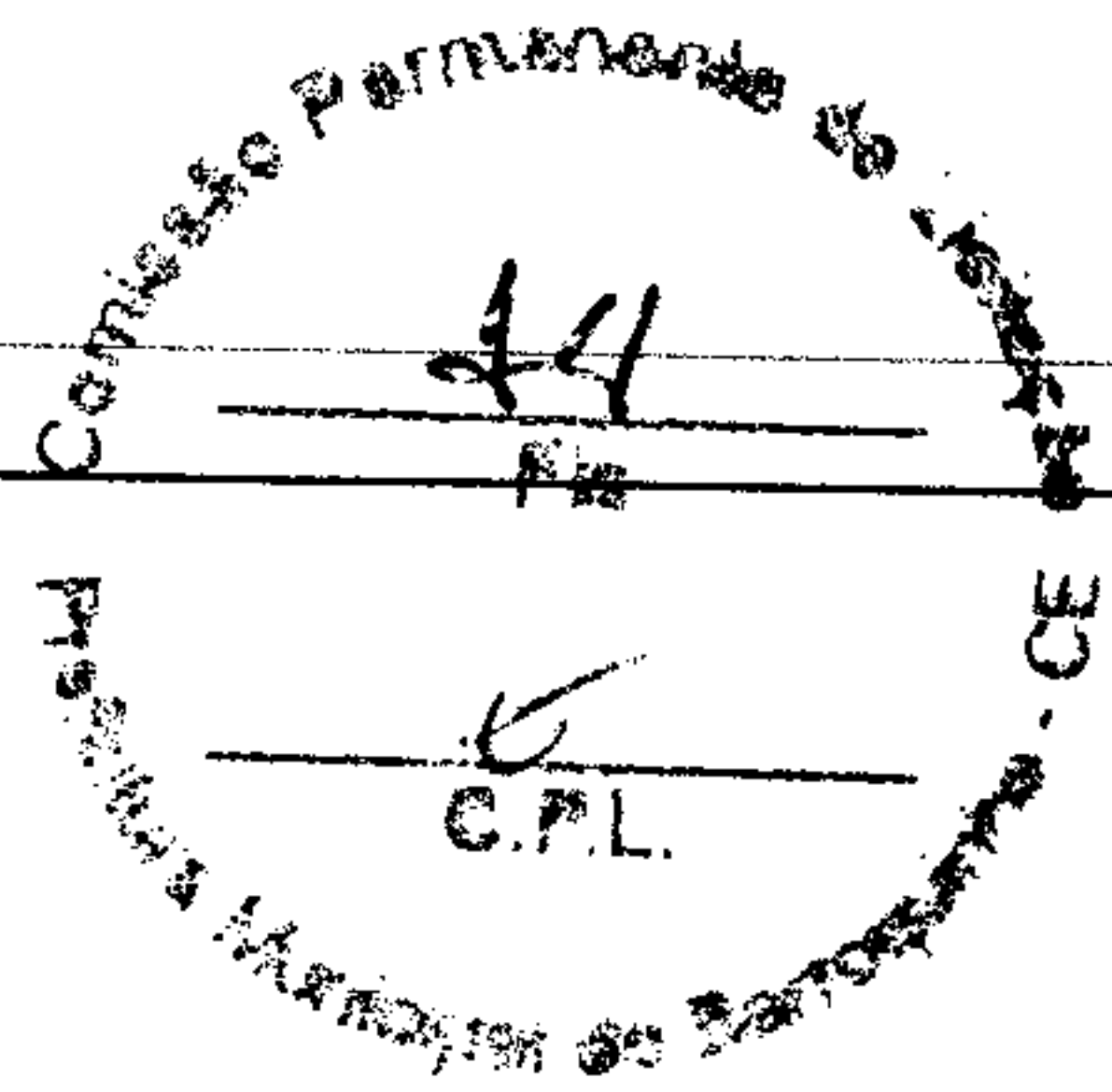
FÓRMULAS
$VVI = VVT + VVE$
$VVT = AT \times VM^2T \times FCL$
$FCL = (\sum(FCL \text{ ESP.})) / QI$
$VVE = AE \times VM^2E \times FCE$
$FCE = (\sum(FCE \text{ ESP.})) / QI$

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,54%	R\$ 112.813,72	0,98
VVI DEPRECIADO		R\$ 110.143,57
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 600,00

PATRICK
MELO
CAVALCAN
TE:0099890
8363

Assinado digitalmente por
PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, CN=PATRICK
MELO
CAVALCANTE:00998908363
, O=ICP-Brasil, OU=AC
SingulartID Multipla
Localização:
Foxit PDF Reader Versão:
2026.1.0





1

PLANTA BAIXA

1 : 100

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA -CE		PRANCHA 01/01	
	PLANTA BAIXA DO DEPOSITO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO		Número do projeto 022 Data 04/05/2026 Engenheiro PATRICK MELO CAVALCANTE	PATRICK MELO CAVALCANTE :00998908363 Escala 1 : 100