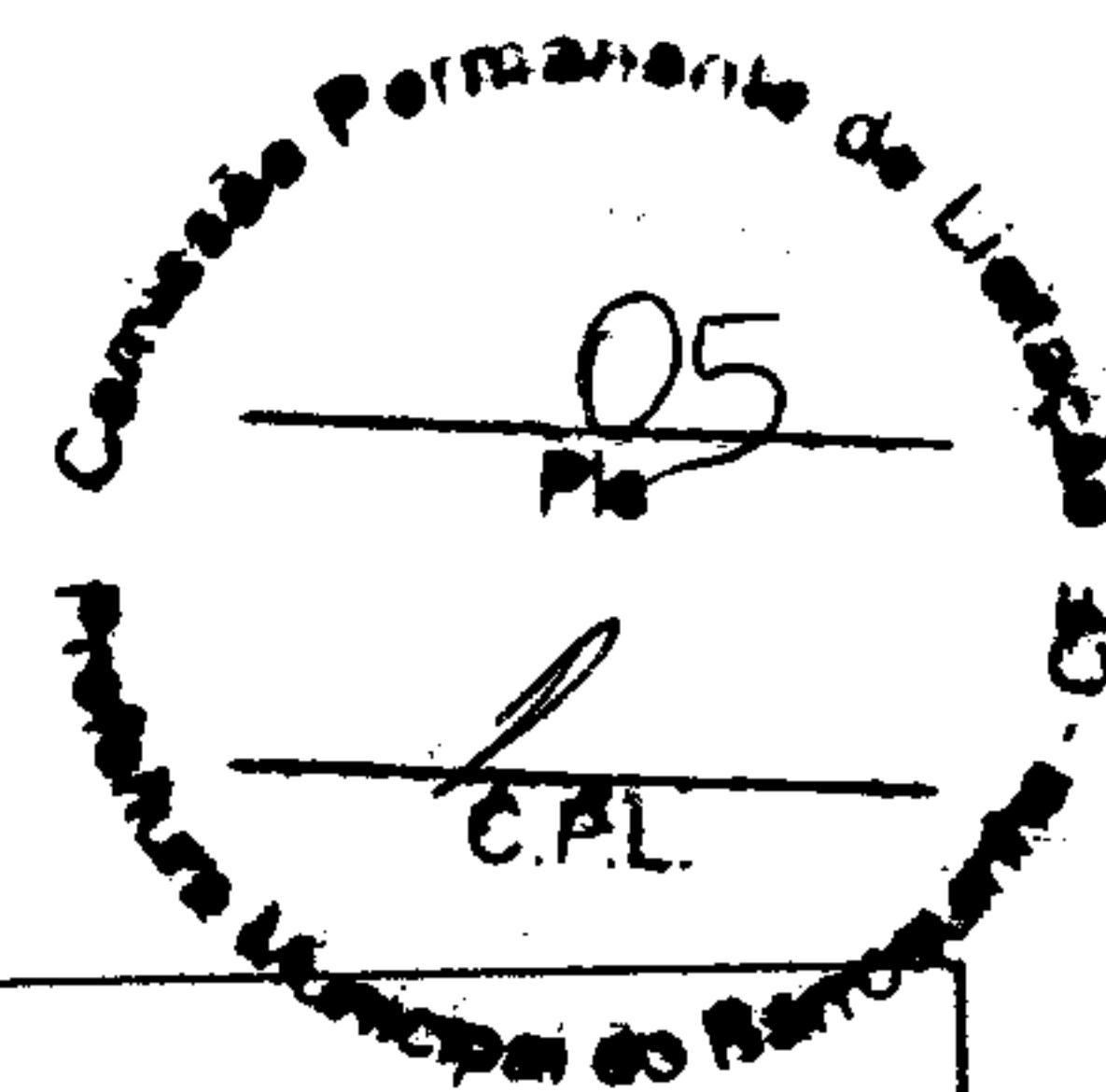




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 001

Data do Laudo: 11/05/2026

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente:

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

CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: MARIA DE FÁTIMA ARAUJO DO NASCIMENTO

CPF: 689.826.663-67

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 0612257355

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado 2º DEPÓSITO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

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: AVENIDA MARIA DIAMANTINA VERAS, 01

Bairro: CENTRO

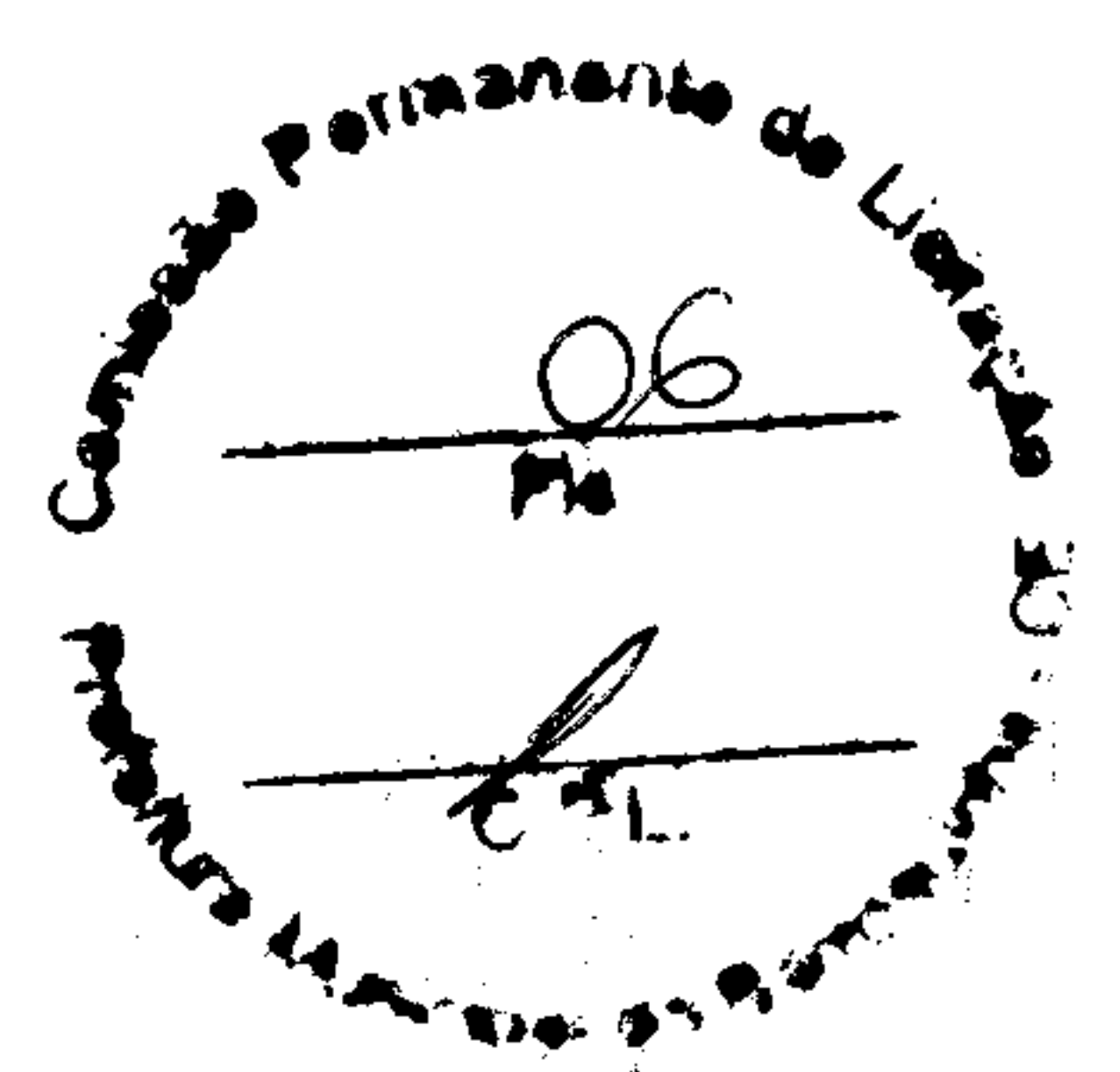
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -3.022876°(S) Longitude -41.129932° (O)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

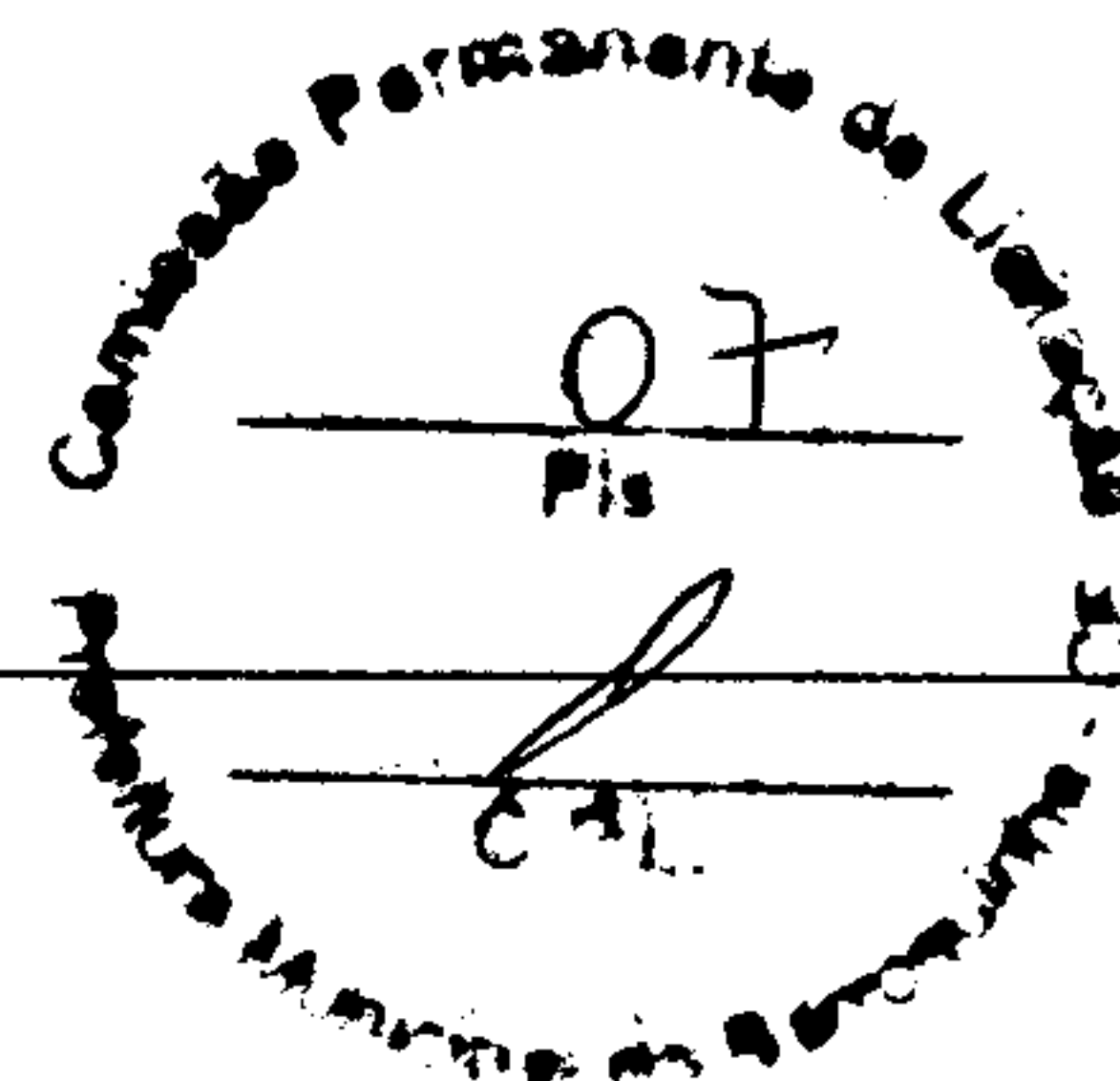
Valor Venal de mercado do terreno

Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída utilizada (m²): 19,45 N°. de pavimentos: 1																										
Posição no terreno - croqui:																										
SEGUE EM ANEXO																										
Orientação solar da frente:		☐ oeste ☐ leste ☐ norte ☒ sul																								
Divisão interna: (qtde.)	<table border="0"><tr><td>☒ sala (s)</td><td>☐ suite (s)</td><td>☐ área de serviço descoberta (s)</td></tr><tr><td>☐ copa (s)</td><td>☐ quarto (s) simples</td><td>☐ banheiro (s) isolado (s)</td></tr><tr><td>☐ cozinha (s)</td><td>☐ quarto (s) empregada</td><td>☐ banheiro (s) empregada</td></tr><tr><td>☐ despensa (s)</td><td>☐ varanda (s) /sacada(s)</td><td>☐ lavabo (s)</td></tr><tr><td>☐ área de serviço coberta(s)</td><td>☐ terraço (s)</td><td>☐ closet (s)</td></tr><tr><td>☐ escritório (s)</td><td>☐ jardim (ns) interno (s)</td><td>☐ garagem(s) coberta(s)</td></tr><tr><td>☐ home service</td><td></td><td>☐ outros - especificar</td></tr></table>					☒ sala (s)	☐ suite (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
☒ sala (s)	☐ suite (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:	<table border="0"><tr><td>☐ play-ground</td><td>☐ guarita</td></tr><tr><td>☐ piscina</td><td>☐ casa de caseiro – área (m2):.....</td></tr><tr><td>☐ sauna</td><td>☐ estacionamento para visitantes</td></tr><tr><td>☐ quadra poliesportiva</td><td>☐ sala de jogos</td></tr><tr><td>☐ sala de ginástica</td><td>☐ espaço gourmet</td></tr><tr><td>☐ sala de festas</td><td>☐ churrasqueira</td></tr><tr><td>☐ ecoeficiência – especificar:</td><td>☐ paisagismo</td></tr></table>					☐ 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							
☐ 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																					
SALÃO	CERÂMICO	LATEX	LAJE	AÇO	-																					
Instalações e Serviços	<table border="0"><tr><td>☐ portão eletrônico</td><td>☐ poço artesiano</td></tr><tr><td>☐ porteiro eletrônico</td><td>☐ central de gás</td></tr><tr><td>☐ CFTV</td><td>☐ aquecimento solar</td></tr><tr><td>☐ controle aut. de iluminação</td><td>☐ aquecimento a gás/outros</td></tr><tr><td>☐ sistema de alarme</td><td>☐ fossa séptica</td></tr><tr><td>☐ cerca elétrica</td><td>☐ ar condicionado</td></tr><tr><td>☐ gerador</td><td>☐ calefação</td></tr><tr><td>☐ estrutura para tv a cabo</td><td>☐ lareira</td></tr><tr><td>☐ reservatório elevado</td><td>☐ reservatório enterrado</td></tr></table>					☐ portão eletrônico	☐ poço artesiano	☐ porteiro eletrônico	☐ central de gás	☐ CFTV	☐ aquecimento solar	☐ controle aut. de iluminação	☐ aquecimento a gás/outros	☐ sistema de alarme	☐ fossa séptica	☐ cerca elétrica	☐ ar condicionado	☐ gerador	☐ calefação	☐ estrutura para tv a cabo	☐ lareira	☐ reservatório elevado	☐ reservatório enterrado			
☐ portão eletrônico	☐ poço artesiano																									
☐ porteiro eletrônico	☐ central de gás																									
☐ CFTV	☐ aquecimento solar																									
☐ controle aut. de iluminação	☐ aquecimento a gás/outros																									
☐ sistema de alarme	☐ fossa séptica																									
☐ cerca elétrica	☐ ar condicionado																									
☐ gerador	☐ calefação																									
☐ estrutura para tv a cabo	☐ lareira																									
☐ reservatório elevado	☐ reservatório enterrado																									

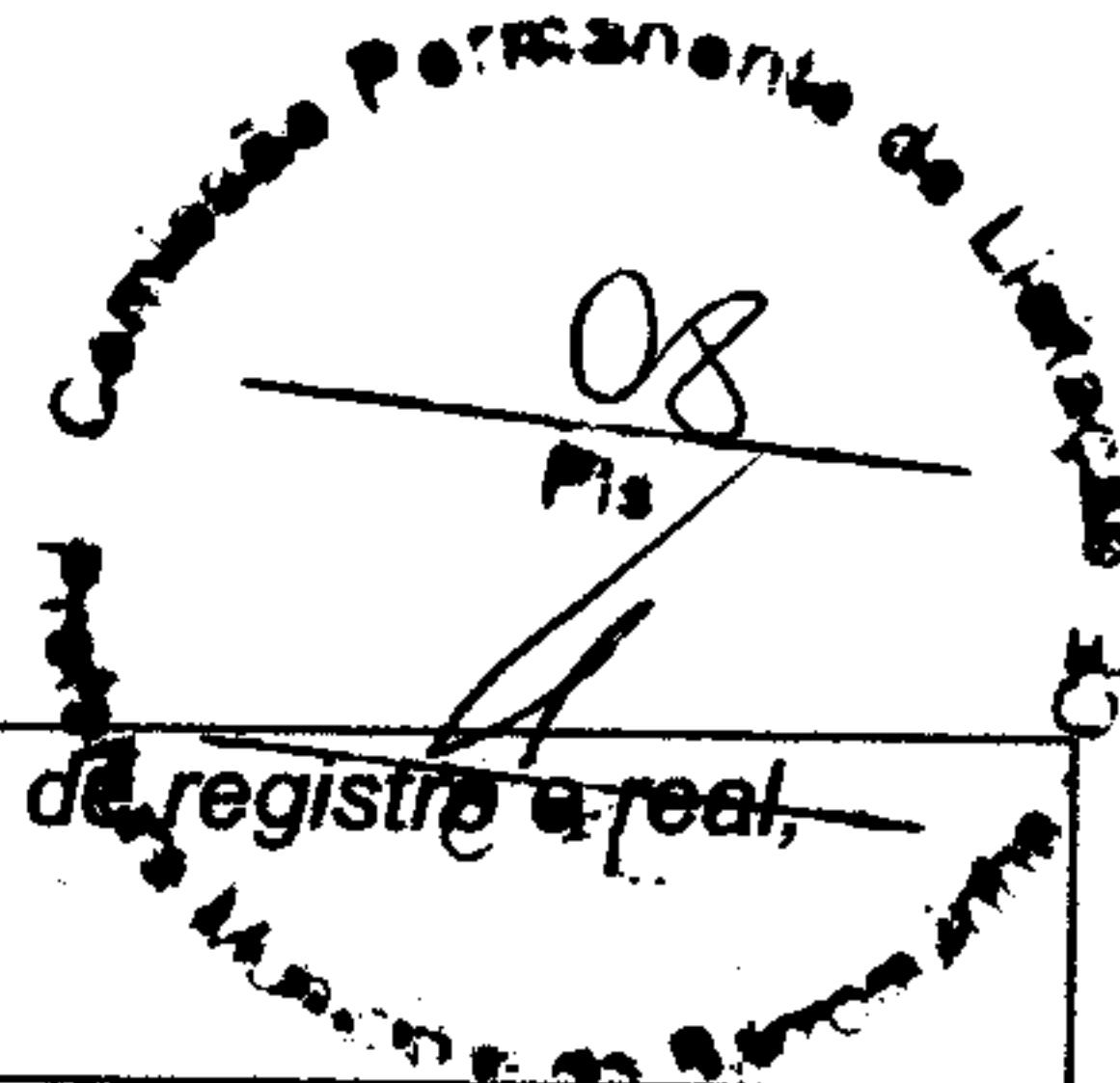


Proteção contra incêndio:	☒ não possui ☐ alarme ☐ iluminação de emergência ☐ detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	☐ pintura ☒ cerâmica ☐ granito/mármore ☐ lâmina de vidro ☐ alumínio ☐ textura
Tipo de construção:	☐ concreto ☒ alvenaria ☐ madeira ☐ metálica ☐ pré-moldada de madeira ☐ painéis ☐ 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: 11/05/2026
------	------------------------------

07.2 – Dados do terreno:				
Situação: ☒ esquina ☐ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 3,27 - lateral direita: 5,95 - lateral esquerda: 5,95 - fundos: 3,27	Topografia: ☒ plano ☐ abaixo do greide da rua ☐ acline > 10% ☐ acima do greide da rua ☐ declive < 10% ☐ acidentado	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não				
Áreas (m²): Terreno Isolado: área total de utilização: 19,45 m² 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			



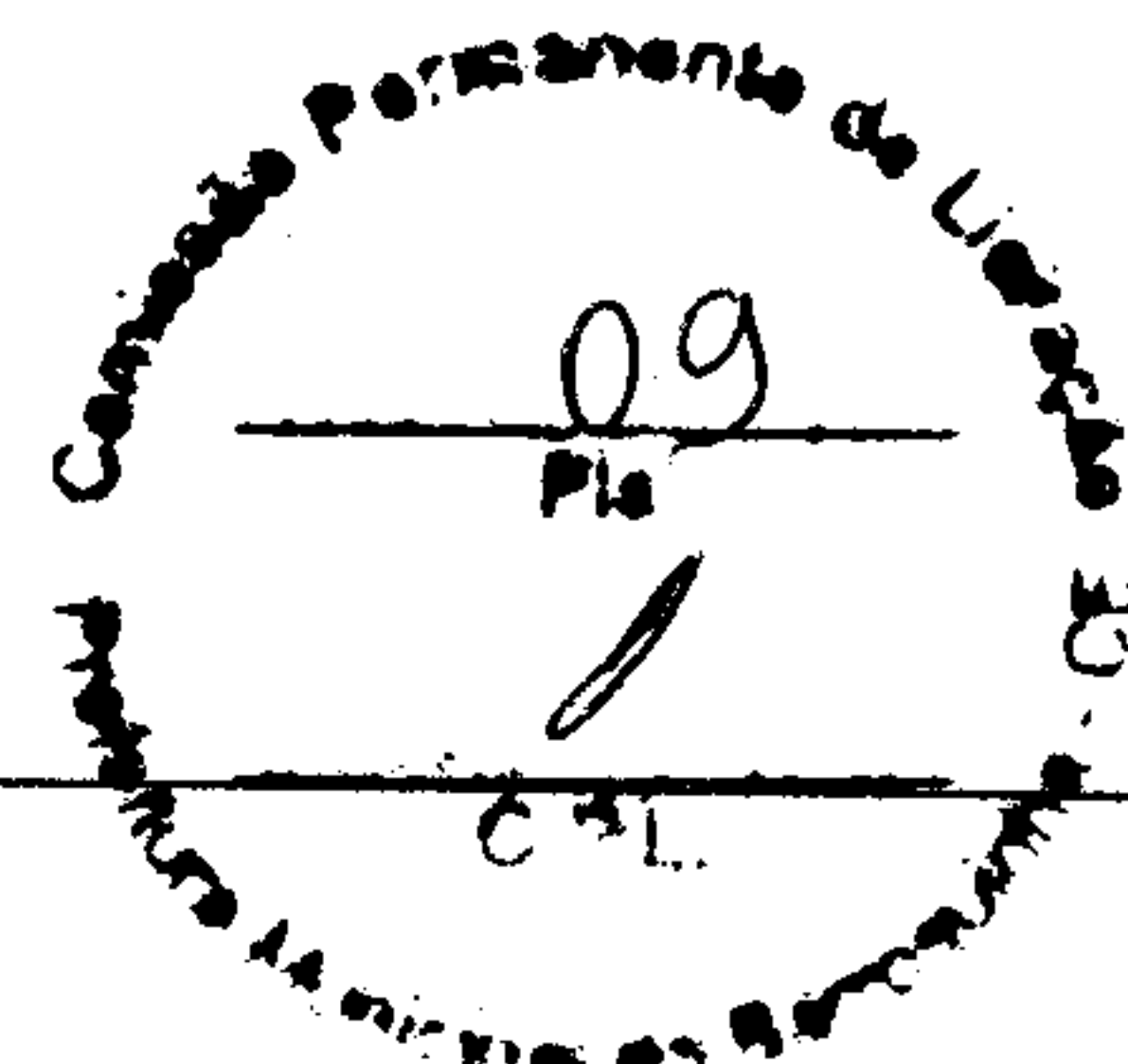
Informações complementares: (tais como: dados conflitantes em relação às áreas de registro e real, benfeitorias existentes, riscos de deslizamentos e outros etc.)

7.3 – Microrregião do avaliando				
Zoneamento:				
Usos predominantes:	() misto	() industrial	() unifamiliar	() multifamiliar (X) comercial
Padrão const. predominante:	() baixo/popular (X) médio/normal () médio alto () fino			
Acesso:	() difícil (x) razoável () bom () ótimo			
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma () pouca (X) razoável () grande			
Densidade habitacional:	() pouca (X) normal () alta			
Valorização imobiliária:	() ruim (X) 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:				
(X) rede de água potável	(X) pavimentação	(X) rede elétrica	() rede de gás	
(X) rede de esgoto	(X) terra batida	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo	
() rede de água pluvial	(X) 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	(X) parques	
() metrô	() supermercados	(X) correios	(X) arborização	
(X) 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.)			

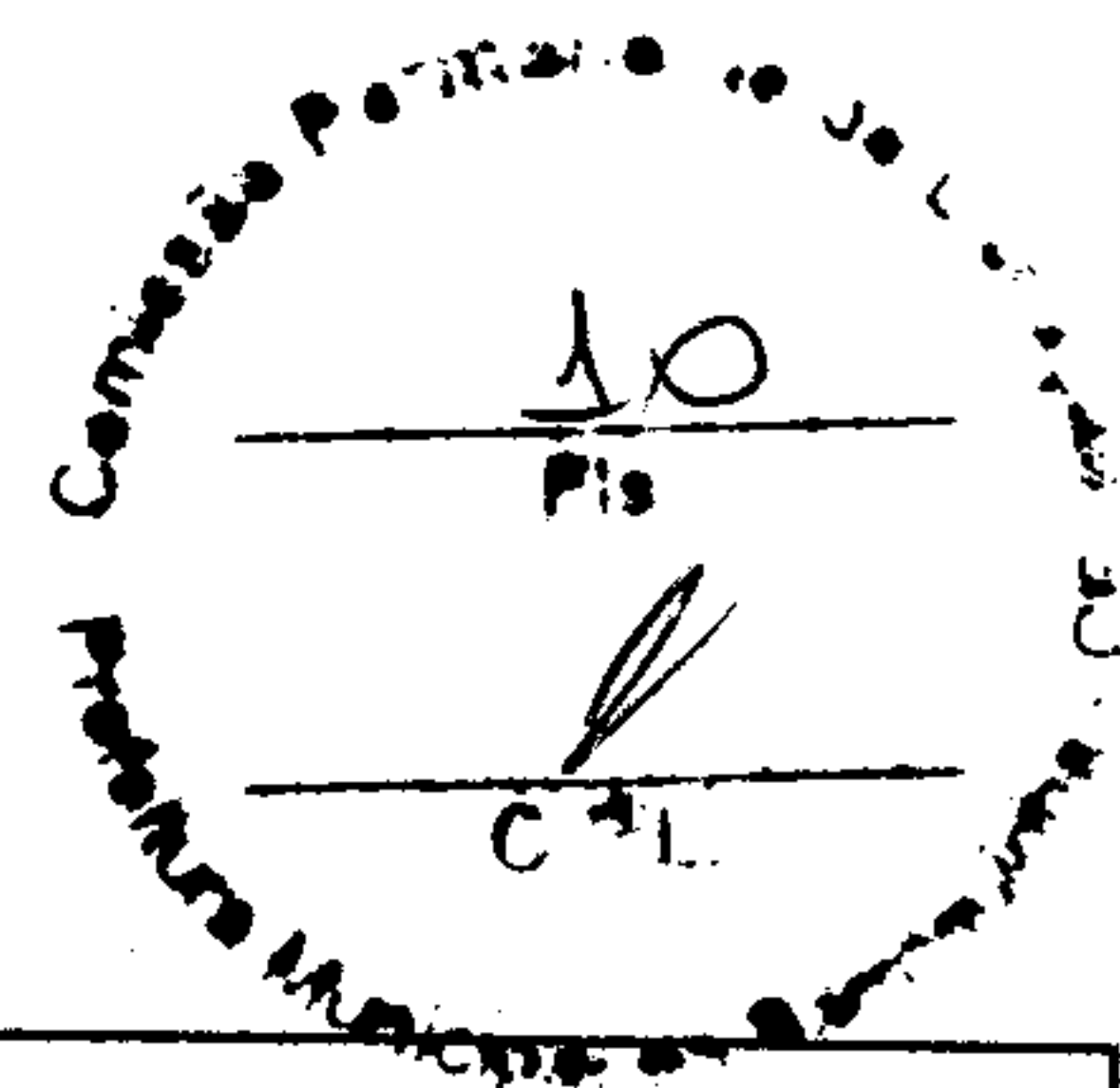
09. FECHAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO



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\$): 41.822,59				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 700,00				
Data de referência: MARÇO/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, 11 DE MAIO DE 2026

Assinaturas:

PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998
908363

Assinado digitalmente por PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, CN=PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363, O=ICP-Brasil,
OU=AC SyngularID Multipla
Foxit PDF Reader Versão: 2026.1.1

PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0612257355

JOSÉ DÁGER PEREIRA DOS SANTOS

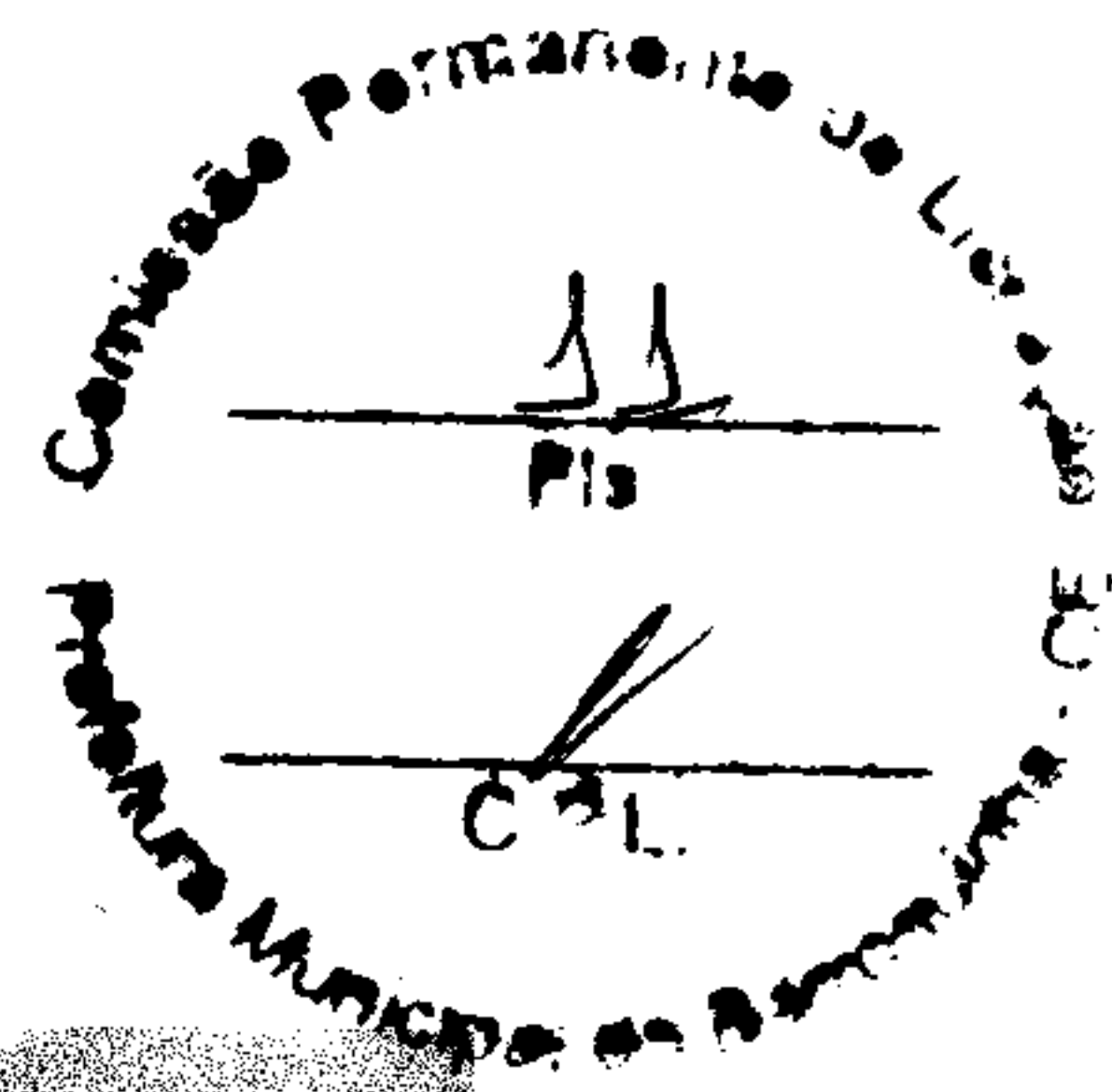
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
CNPJ: 23.478.597/0001-80

Maria de Fátima Araújo do Nascimento

MARIA DE FÁTIMA ARAUJO DO NASCIMENTO
LOCADOR
CPF: 689.826.663-67

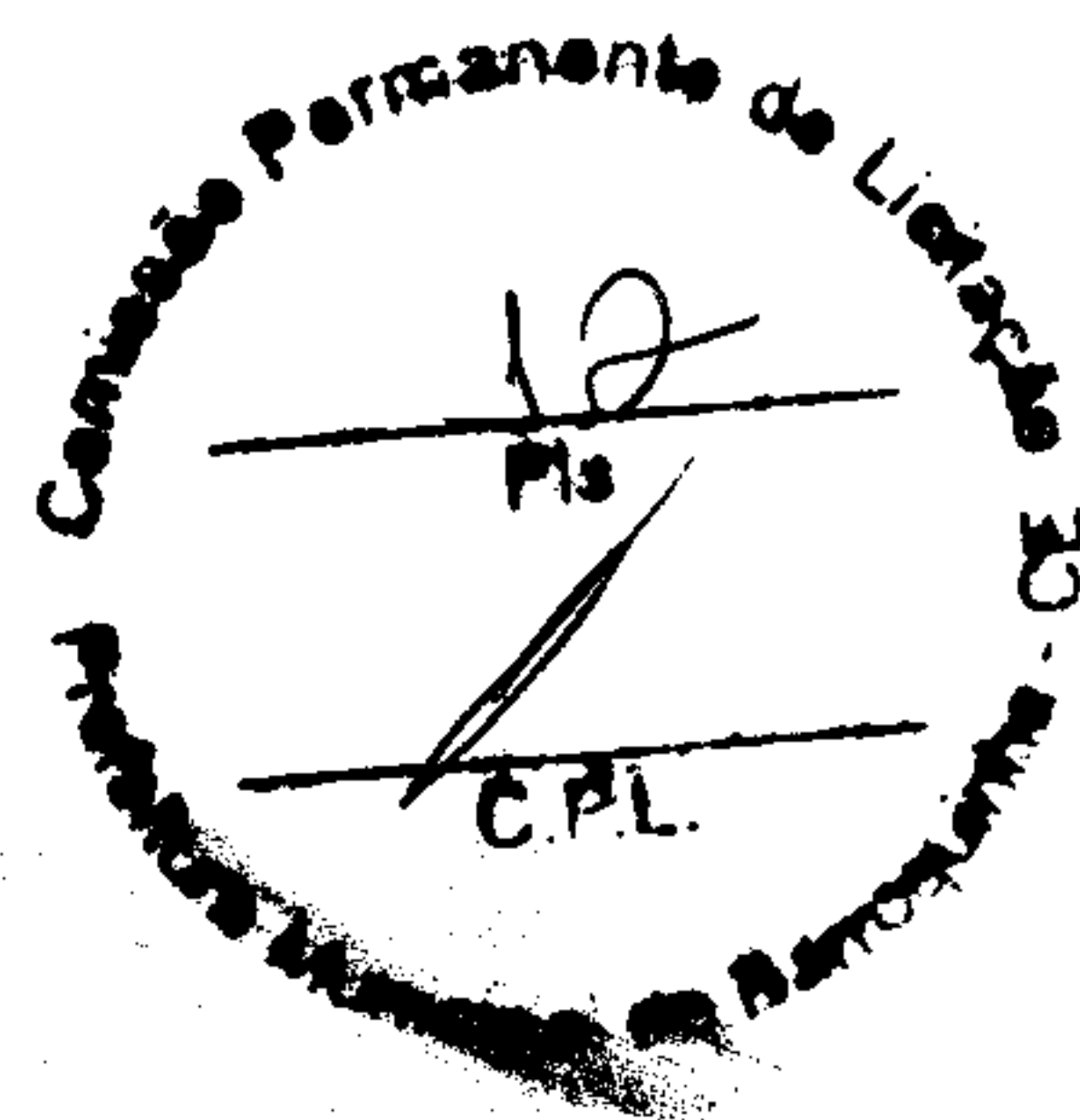
18. ANEXOS:

- 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;

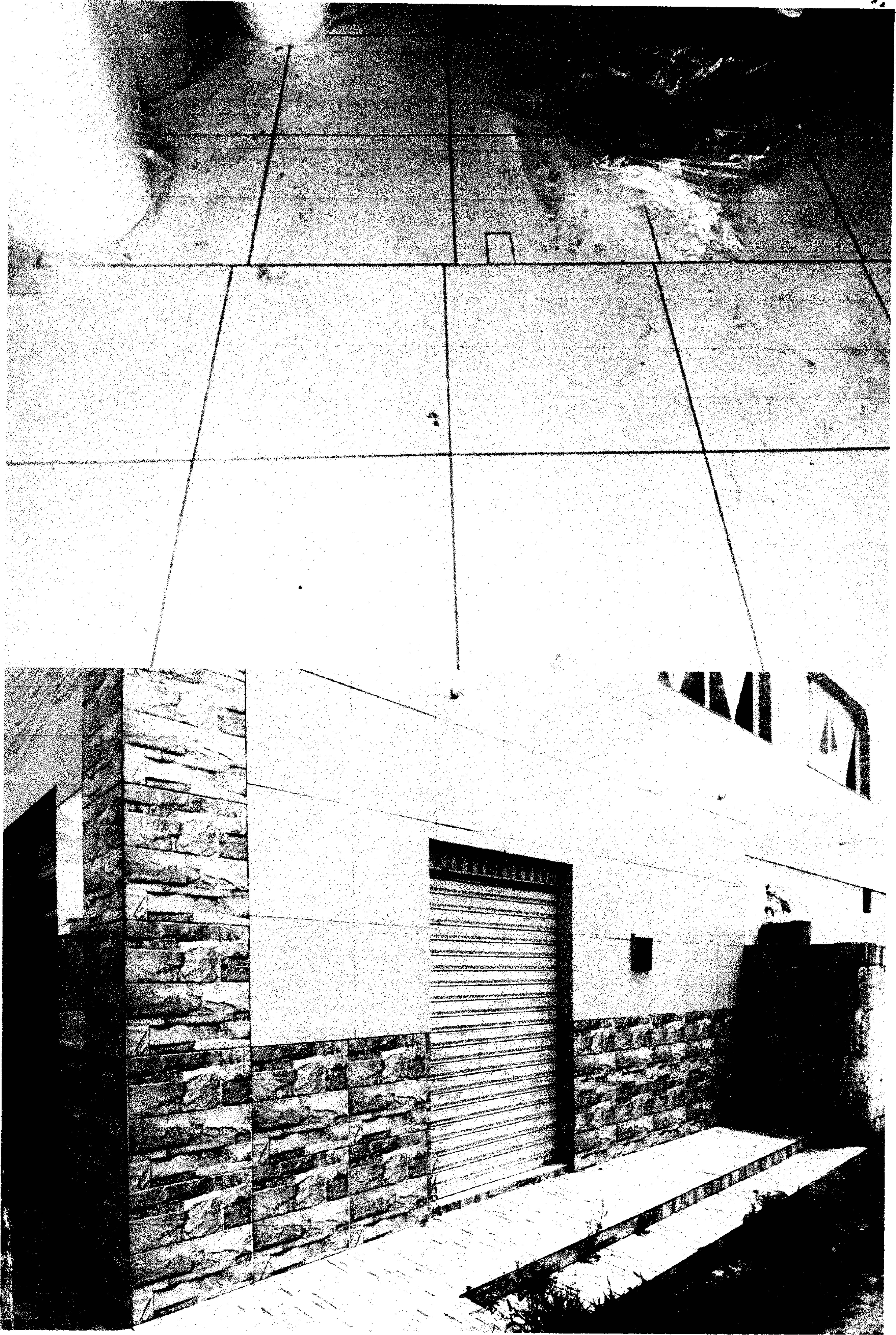


a)

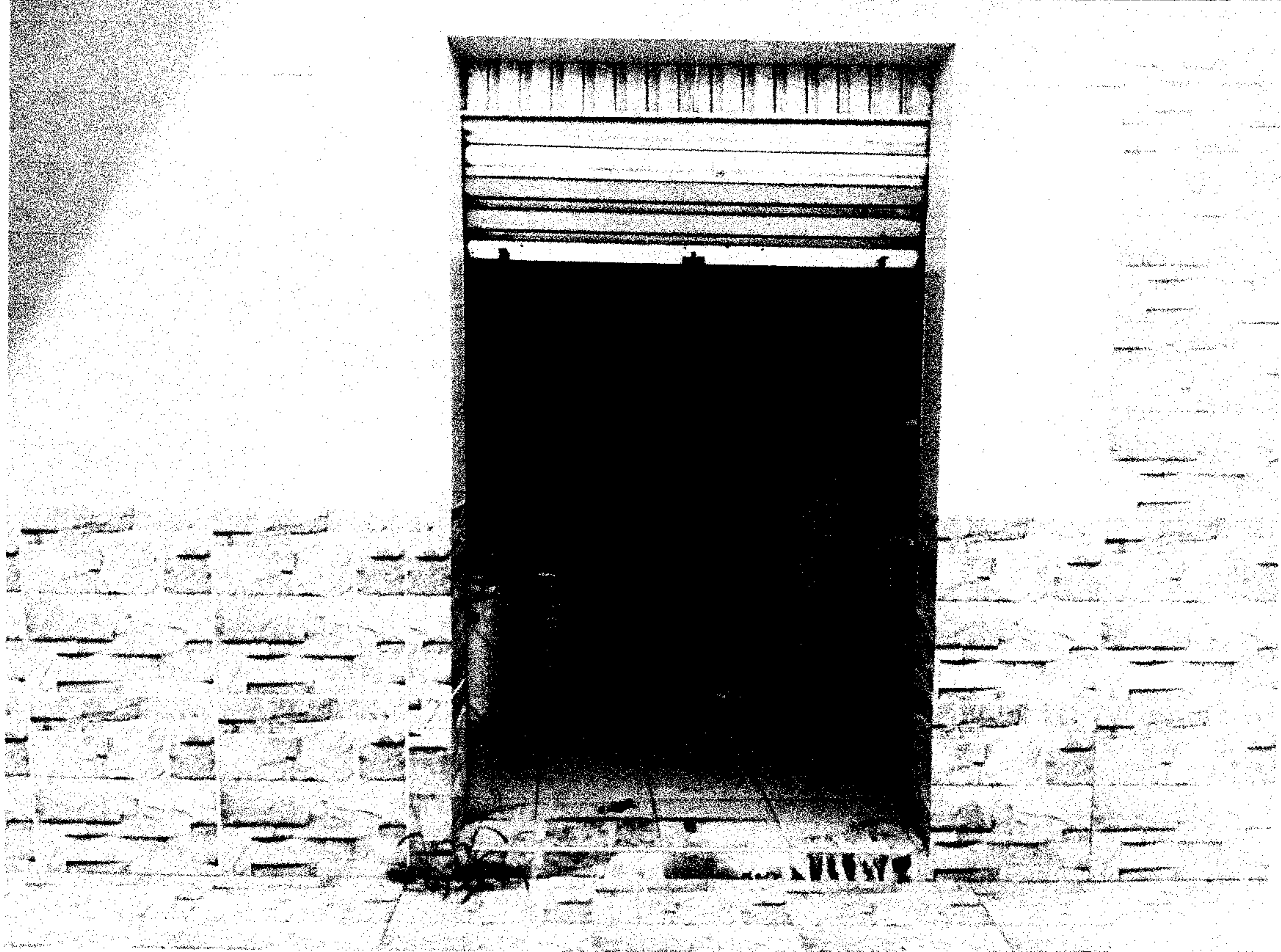


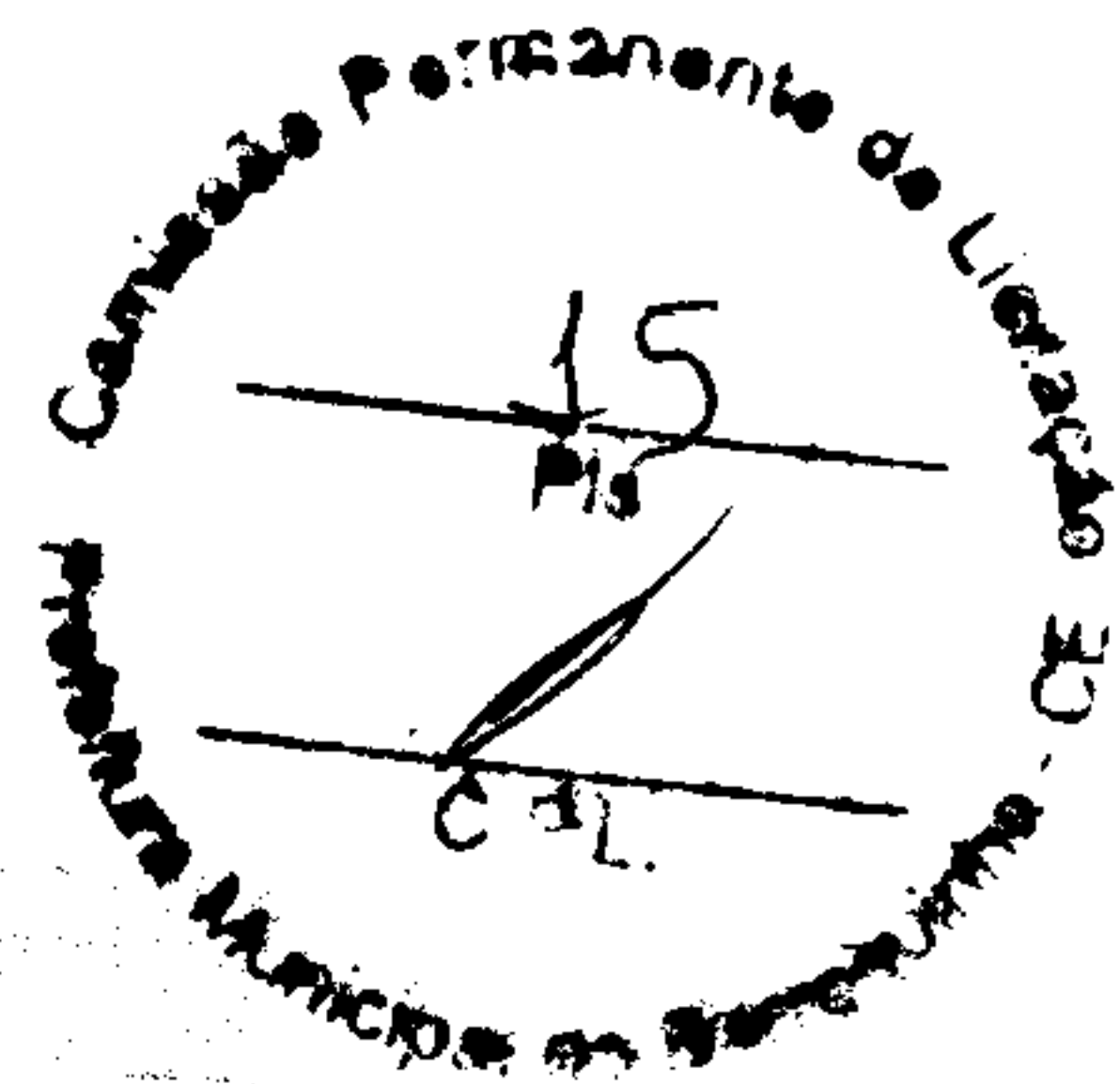


13
1
CAL



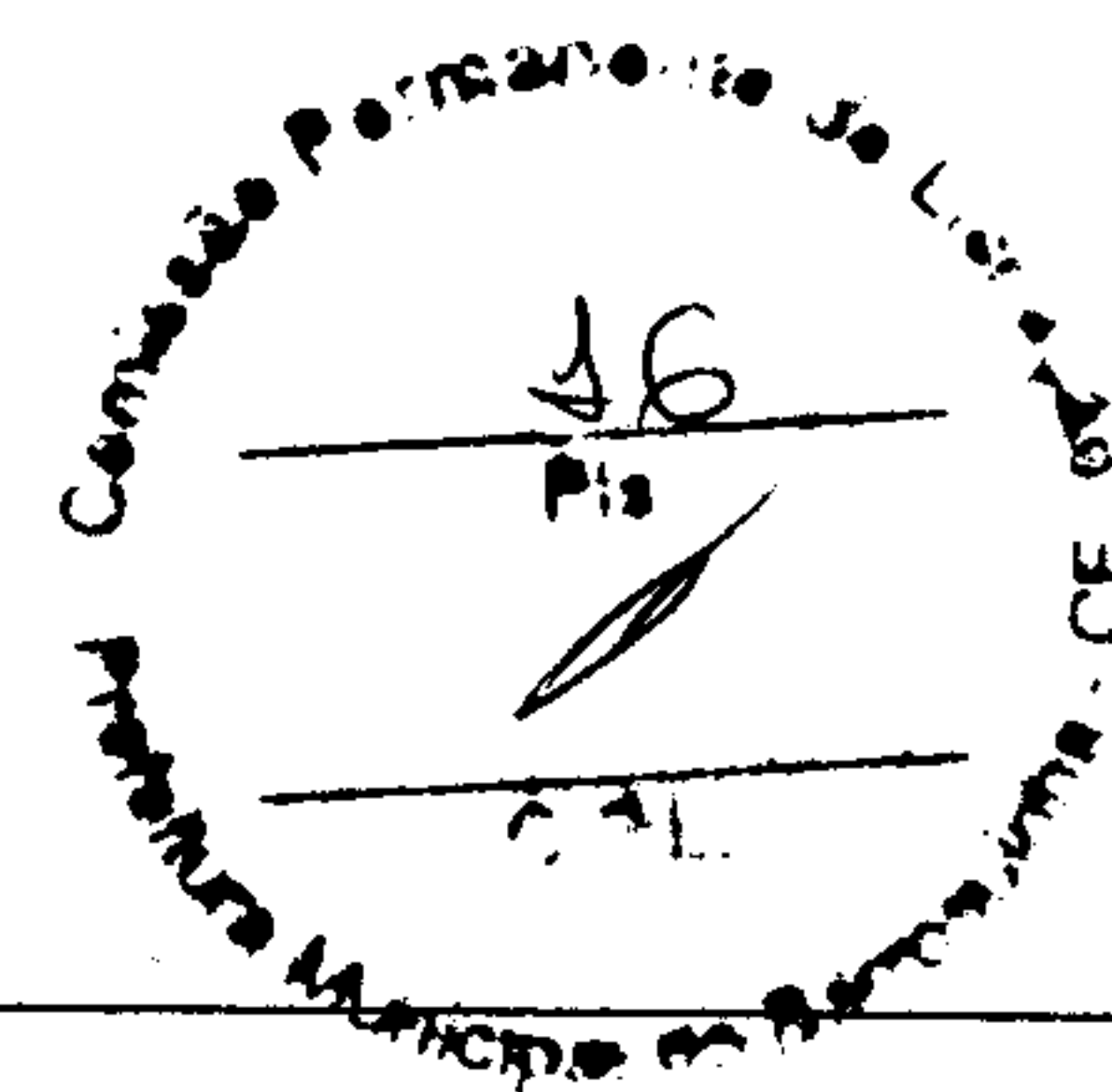
Comissão Permanente de Legislação
34
P
C. L.
Comissão de Legislação





b) **SEGUE EM ANEXO**

c) **SEGUE EM ANEXO**



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

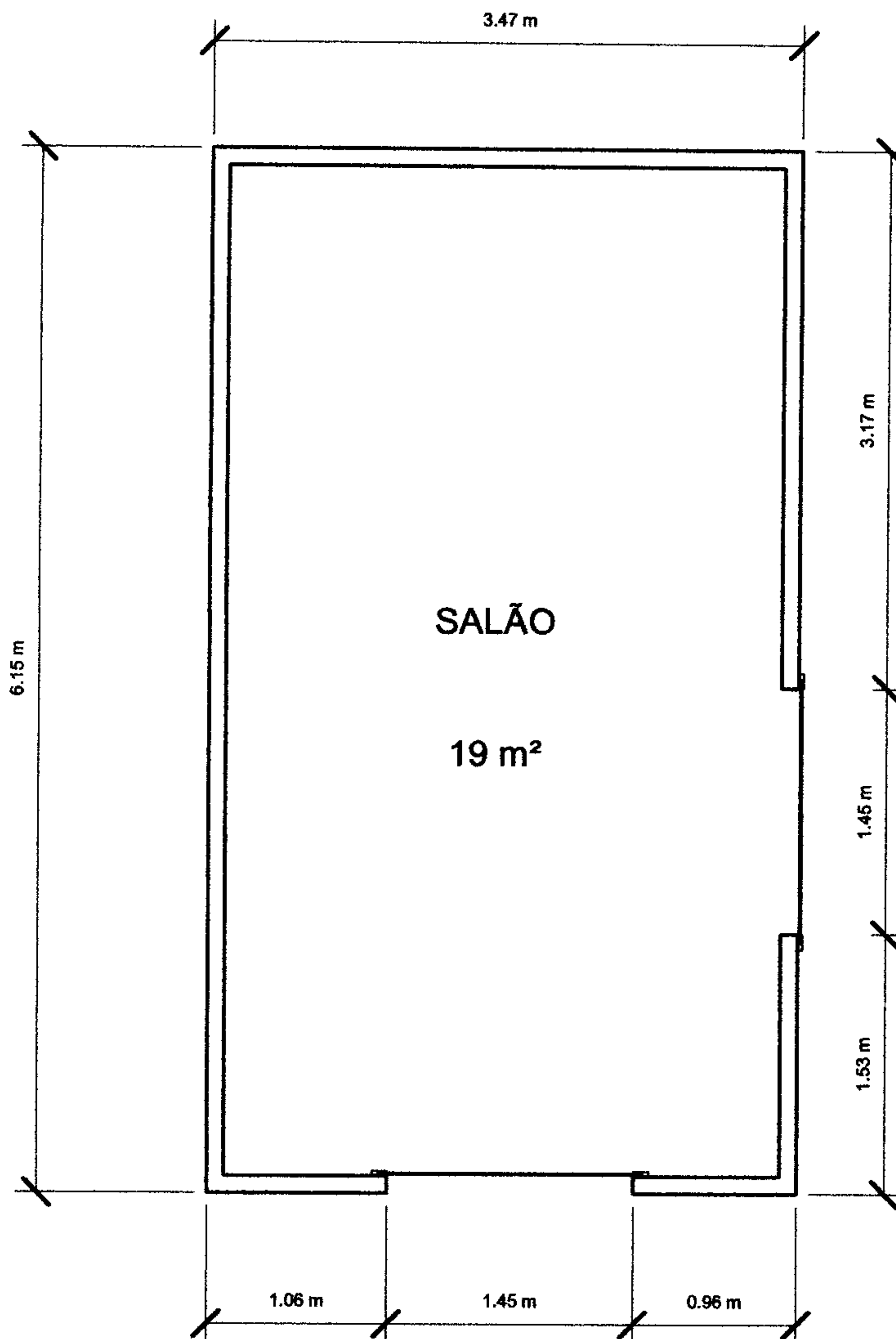
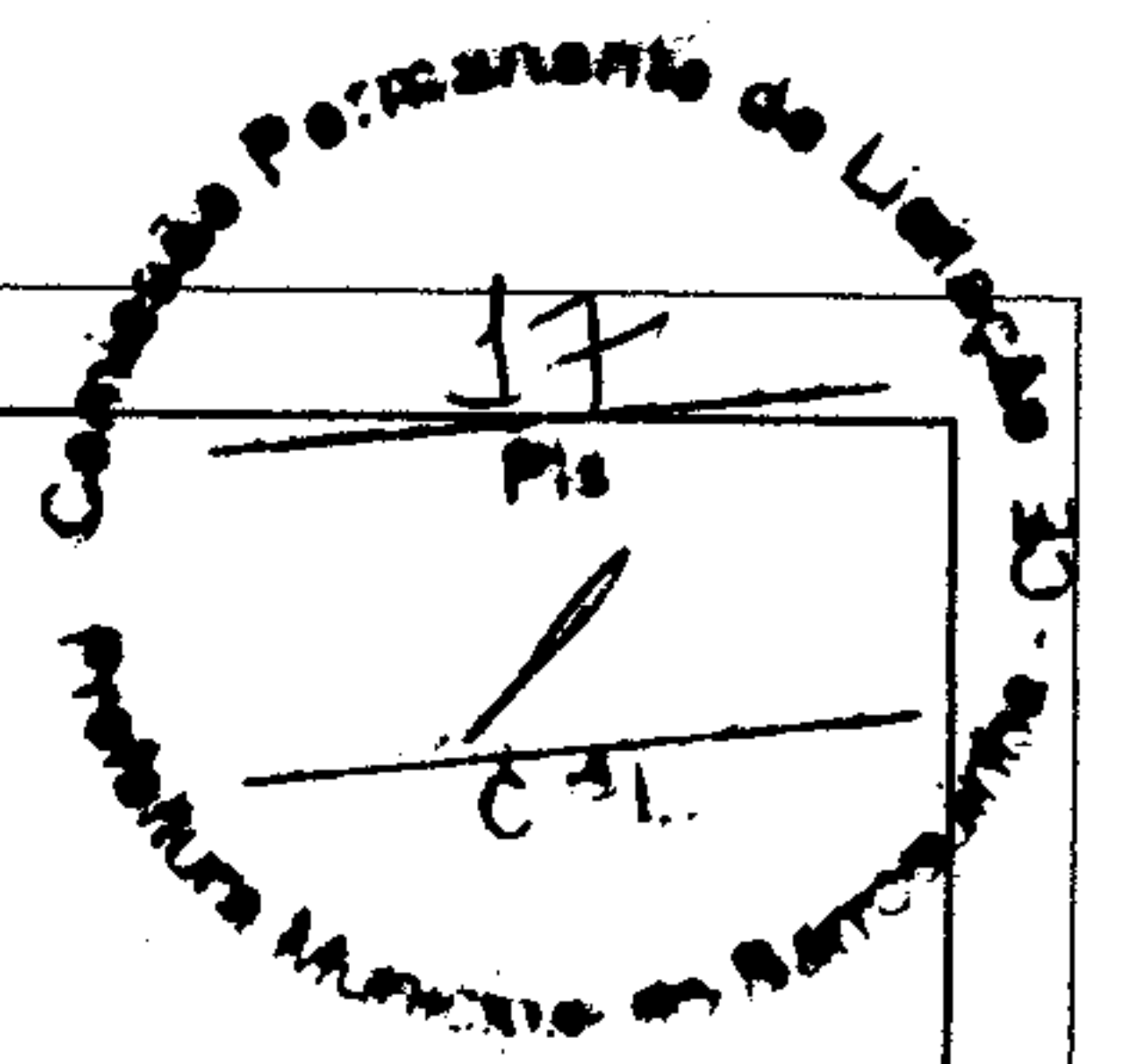
nº : 005	Data da pesquisa: 30/04/2025
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



1 PLANTA BAIXA

1 : 50



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA
Uma cidade de todos!

PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA-CE - SECRETARIA
DE PLANEJAMENTO,
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

PLANTA BAIXA DO 2º DEPÓSITO DA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS

PLANTA BAIXA

Número do projeto 0005

Data 30/04/2025

Engenheiro

PATRICK MELO
CAVALCANTE

PATRICK MELO
CAVALCANTE:0099
8908363

Assinado digitalmente por PATRICK MELO
CPF: 045.074.712-00
CNPJ: 06.940.111/0001-01
Data: 30/04/2025 14:11:11
Versão: 1.0

Escala 1 : 50

LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	19,45
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$840,62
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,24285714
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17,4
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	19,45
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.670,55
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,811764706
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	13,8
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

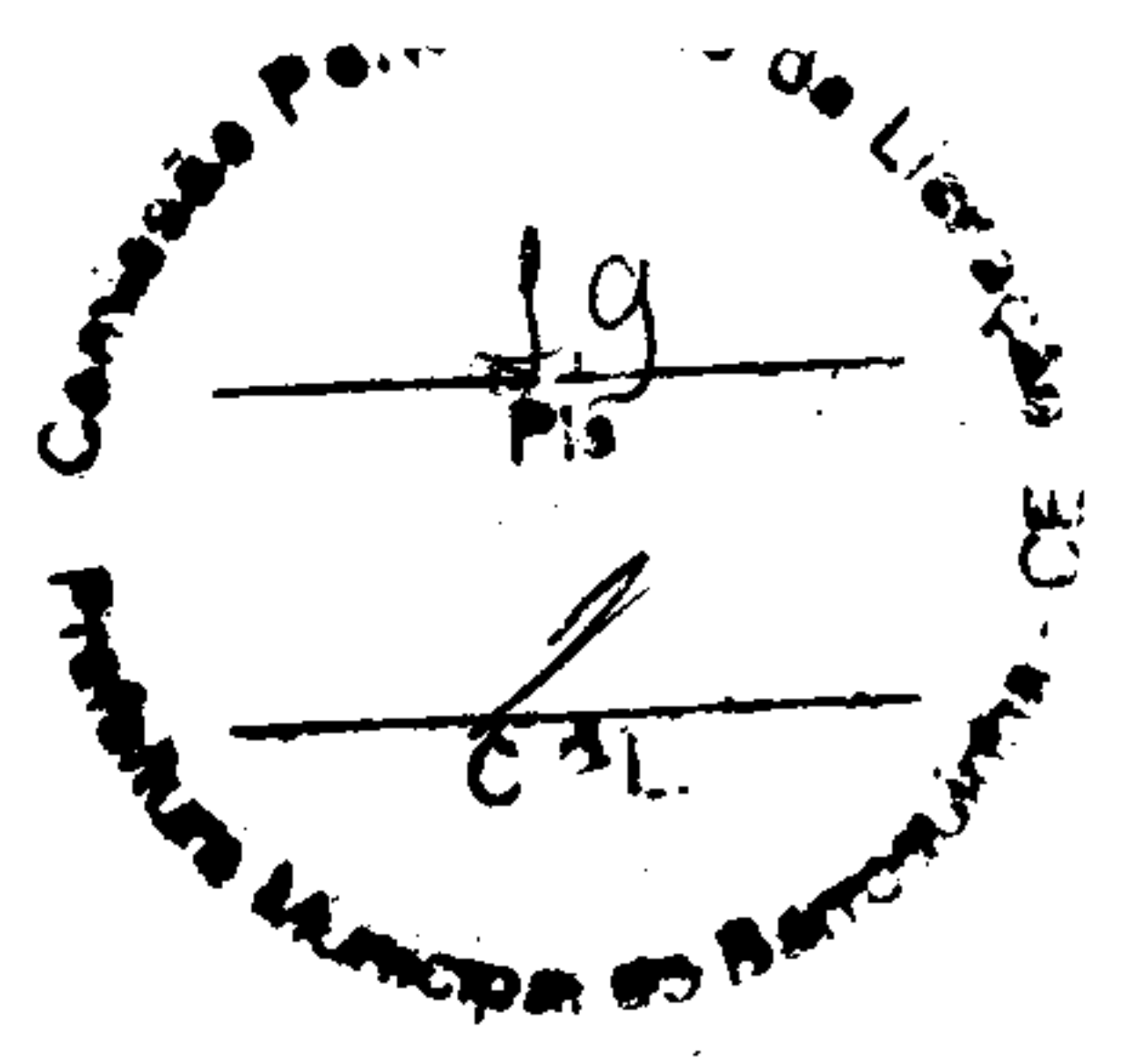
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 46.696,73
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 20.320,71
FCL	1,242857143
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$26.376,02
FCE	0,811764706

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

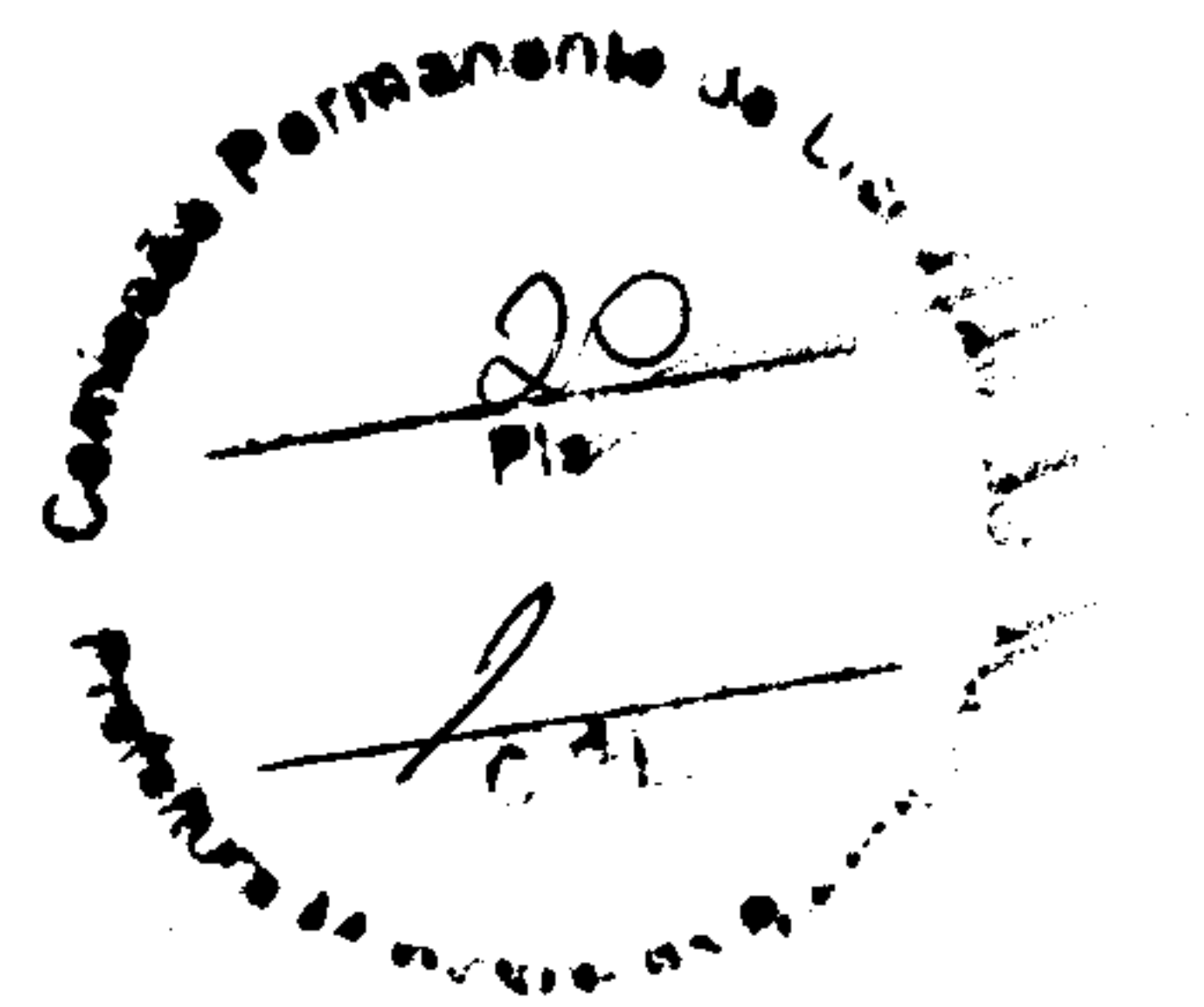
VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
1,67%	R\$ 46.696,73	0,90
VVI DEPRECIADO		R\$ 41.822,59
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 700,00

PATRICK
MELO
CAVALCAN
TE: 0098980
8363

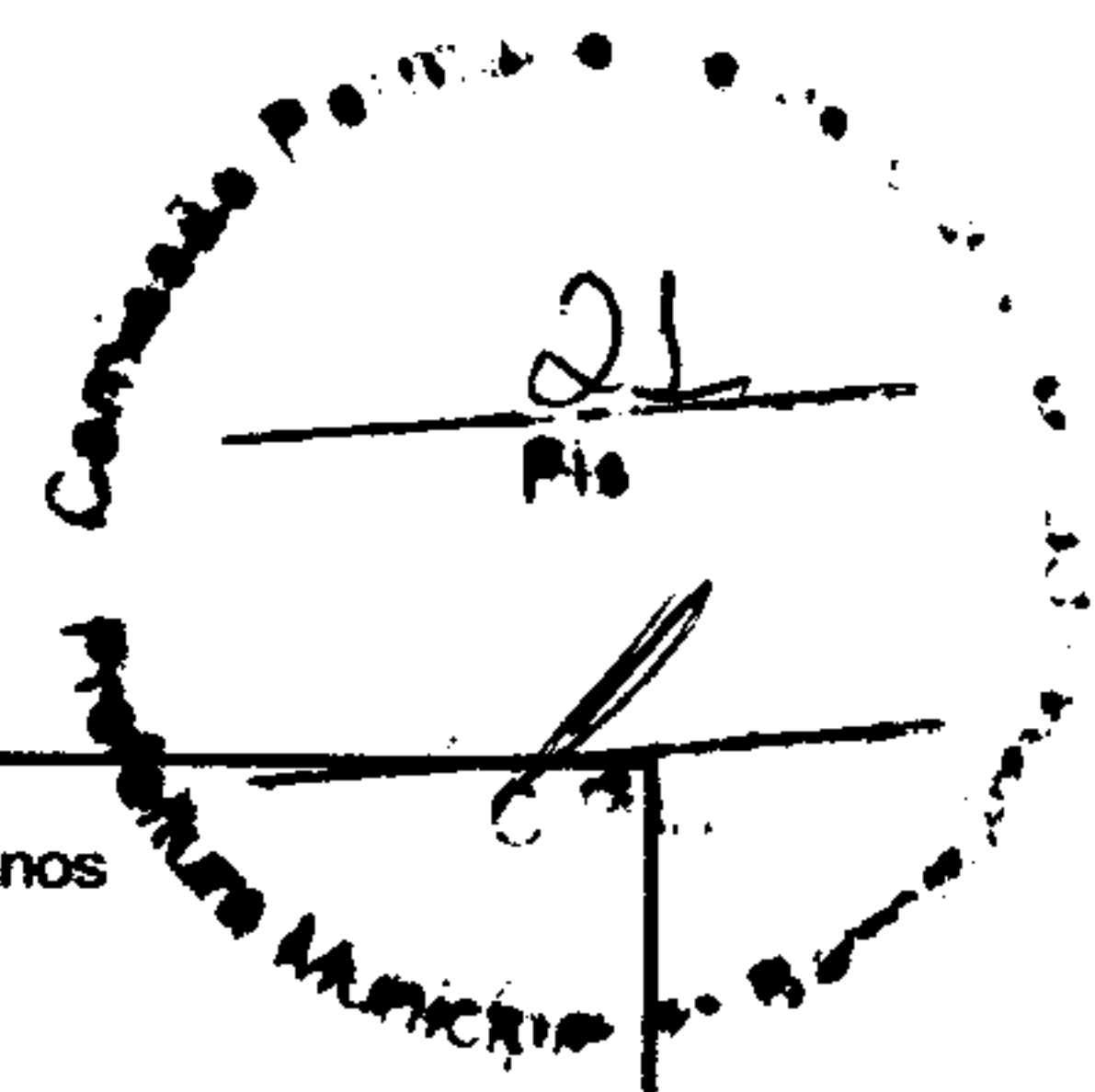




TERRENO			
FATOR CORRETIVO DO	QUANTIDADE DE		
LOTE (ESPECÍFICO)	ITENS		
1	2	1	1
2	1,5	1	2
3	2	1	3
4	0,4	1	4
5	2	1	5
6	2	1	6
7	1	1	7
8	1	1	8
9	1	1	9
10	1	1	10
11	1	1	11
12	1	1	12
13	1	1	13
14	0,5	1	14
	17,4	14	15
			16
			17



CASA		
FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	QUANTIDADE DE	
(ESPECIFICO)	ITENS	
1,2	1	
1,1	1	
1,5	1	
0	1	
1	1	
0,2	1	
0,1	1	
0,1	1	
1	1	
1,1	1	
1	1	
1	1	
1	1	
0,1	1	
1	1	
1,2	1	
1,2	1	
13,8	17	



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= 21
Kd= 0,90

- 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