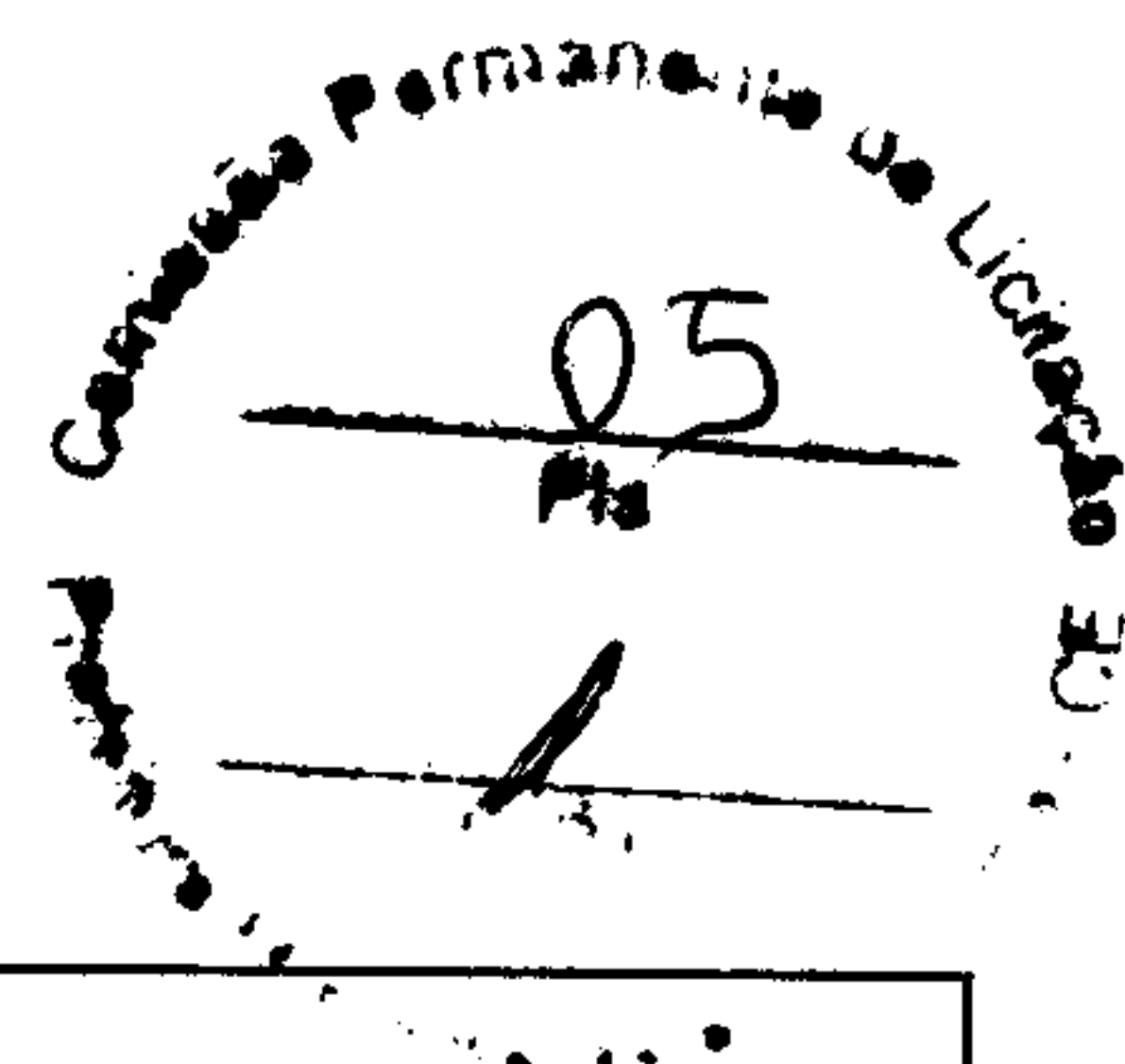




LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. LAUDO : 41 Data do Laudo: 01/04/2026

01. PROPONENTE, ACEITANTE E RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

01.1 Proponente: Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE CNPJ: 23.478.597/0001-80
01.2 Aceitante: Nome: GLETI BELCHIOR DE CARVALHO CPF601.493.323-94
01.3 responsável (eis) técnico (s): Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE CREA/RNP: 0612257355

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como CASA DE DE APOIO PARA ATENDIMENTO NA COMUNIDADE DE VENÂNCIO, NO MUNICÍPIO DE BARROQUINHA, JUNTO A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
--

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: PV VENANCIO, 0 Bairro: DISTRITO DE BITUPITÁ, ZONA RURAL Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000 Coordenadas: Latitude -"(S) Longitude -" (O)
--

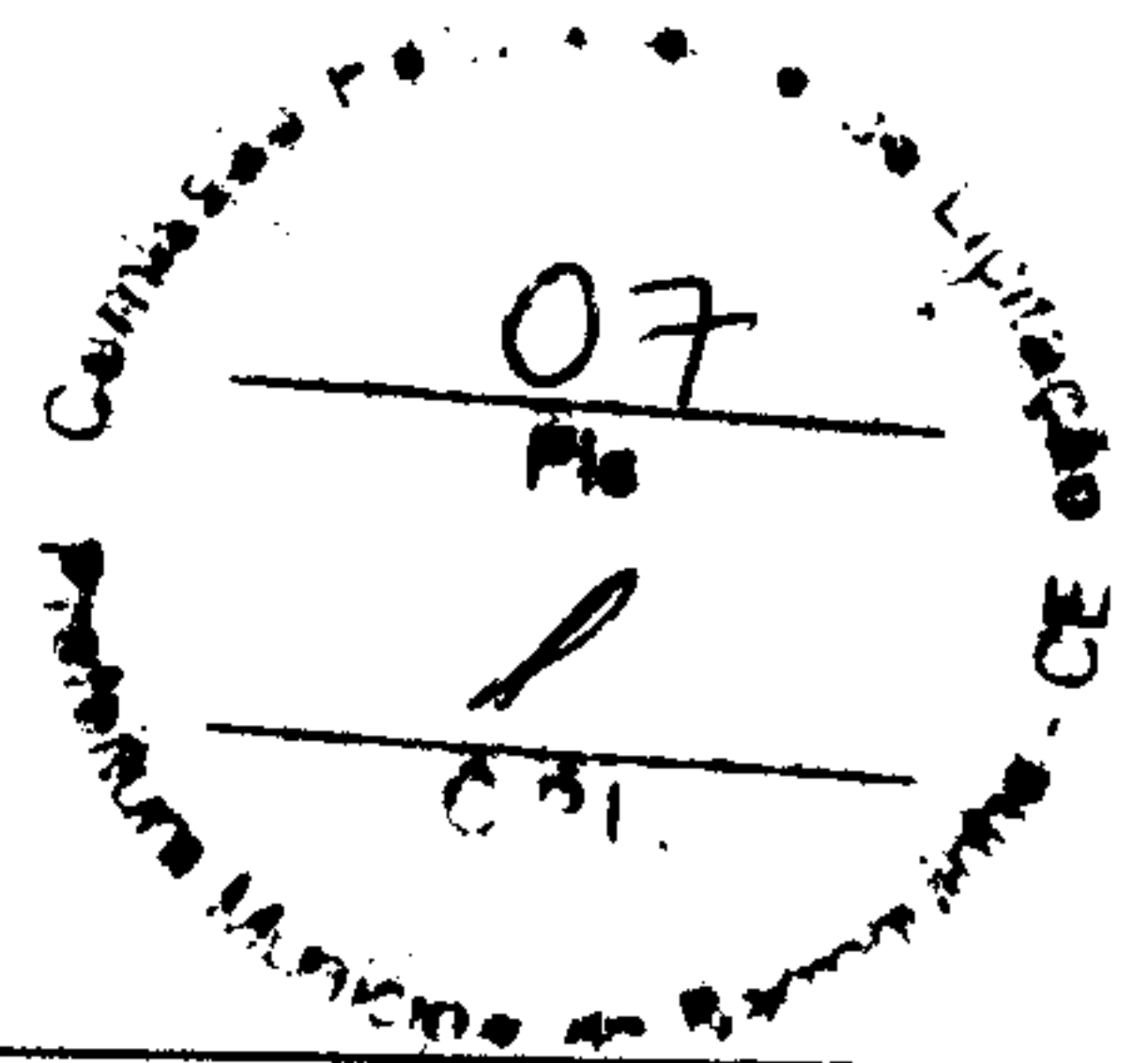
05. OBJETIVO DO TRABALHO:

Valor Venal de mercado do terreno Valor de mercado do imóvel na condição da obra concluída



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída utilizada (m²): 44,00 N°. de pavimentos: 1					
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		☒ oeste ☐ leste ☐ norte ☐ sul			
Divisão interna: (qtde.)		☒ 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:		☐ 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
ÁREA	CERAMICO	LATEX	TELHADO	MADEIRA	-
SALA	CERAMICO	LÁTEX	TELHADO	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				

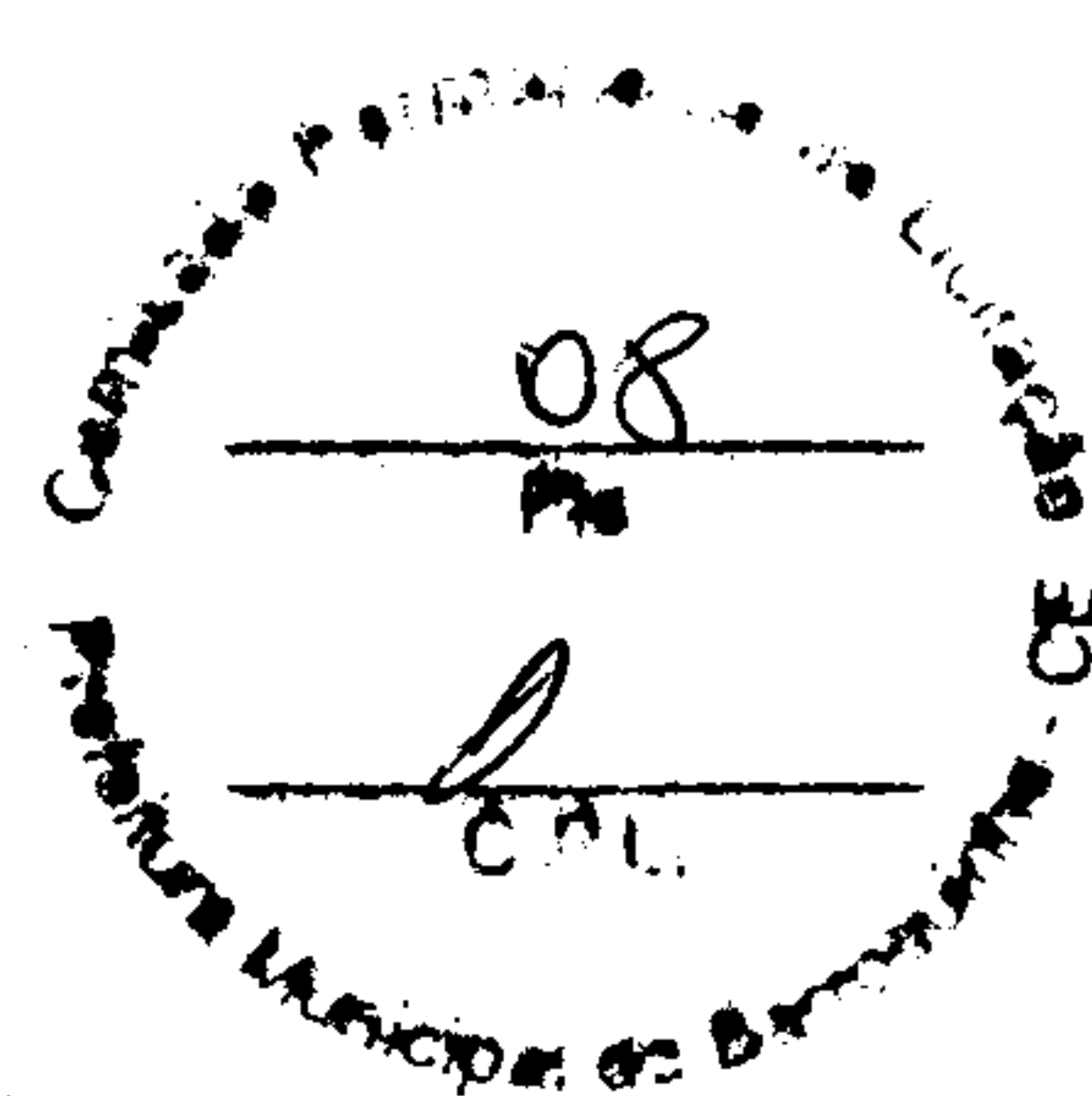


Proteção contra incêndio:	(X) não possui () alarme () iluminação de emergência () detector de fumaça/variação de calor
Fachadas:	(X) pintura () cerâmica () granito/mármore () lâmina de vidro () alumínio () textura
Tipo de construção:	() concreto (X) alvenaria () madeira () metálica () pré-moldada de 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:	() ruim (X) 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: 01/04/2026
------	------------------------------

07.2 – Dados do terreno:					
Situação: (X) esquina () meio de quadra () encravado - nº de frentes:	Formato: (X) retangular () trapezoidal () irregular	Dimensões (m): - frente (s): 5,71 - lateral direita: 8,90 - lateral esquerda: 8,90 - fundos:	Topografia: (X) plano () adiva > 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 de utilização:44,00 m² 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:	() desocupado (X) ocupado pelo proprietário () locado/arrendado () cedido/comodato () invadido				



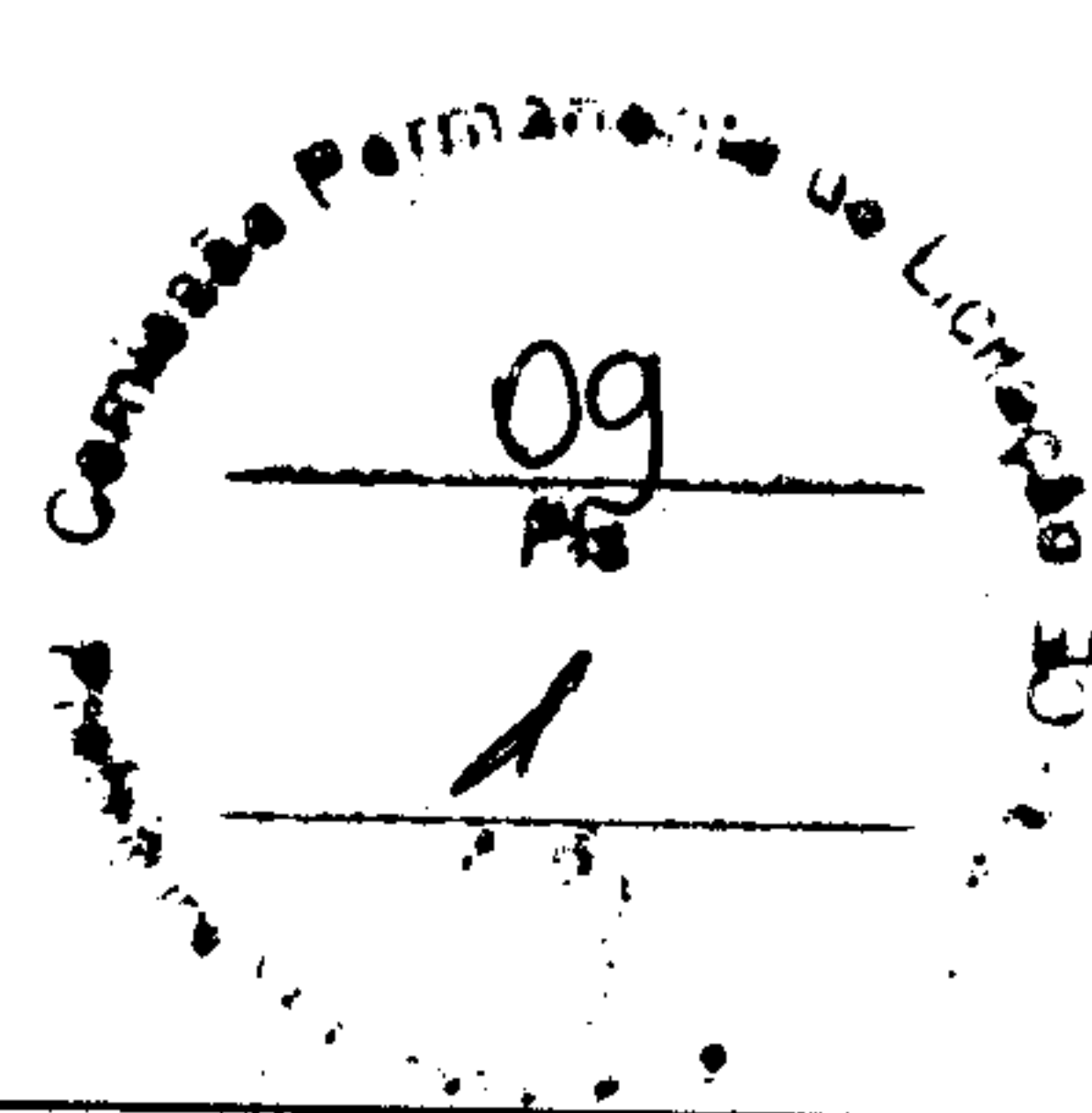
Informações complementares: (tais como: dados conflitantes em relação às áreas de registro e real, benfeitorias existentes, riscos de deslizamentos e outros etc.)

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.)			

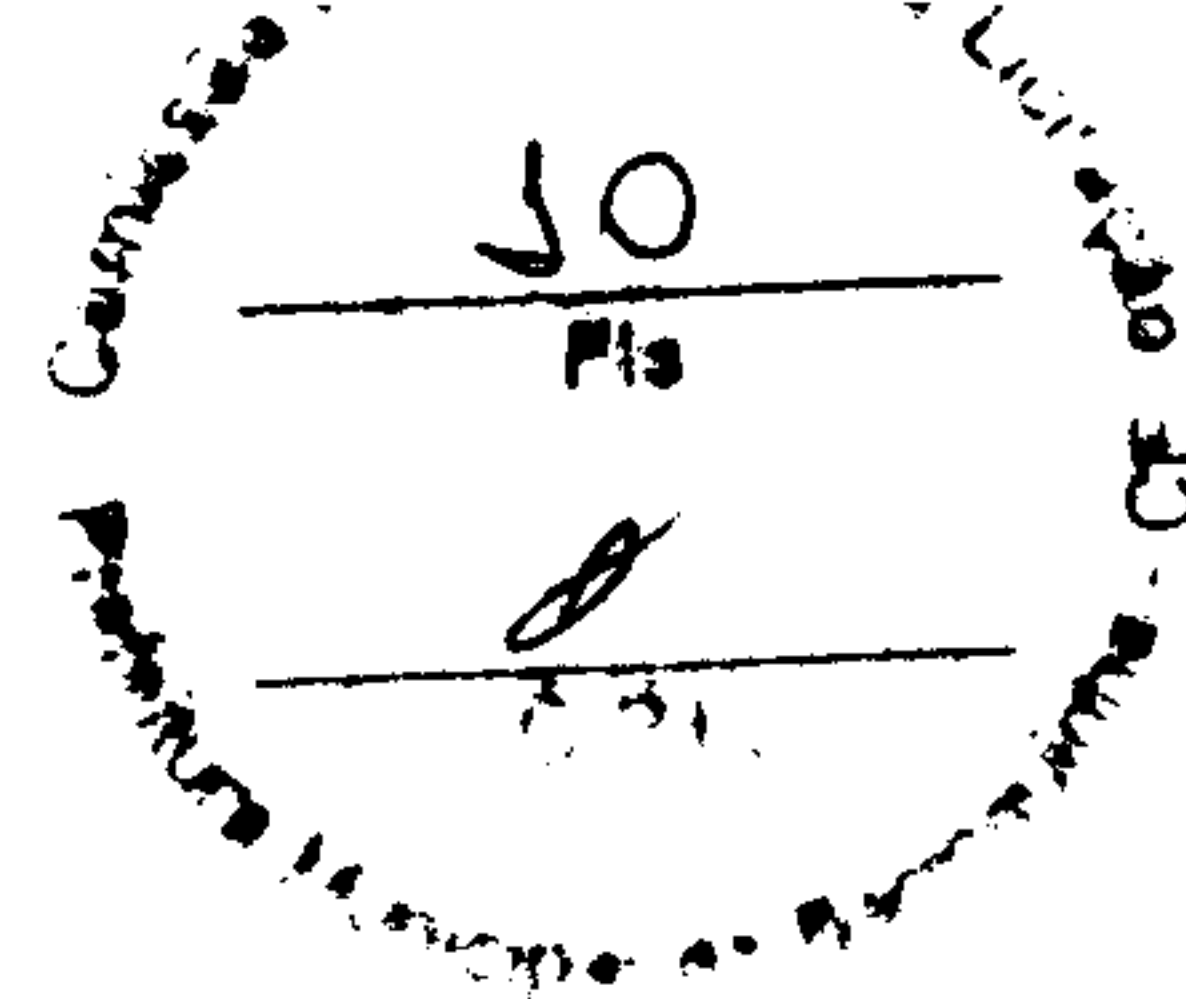
09. FECHAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO



9.1 Metodologia(s) empregada (s): () – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado () – MCREN - Método da capitalização da renda (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	(X) sem classificação
Precisão:	() Grau I	() Grau II	() Grau III	(X) sem classificação
Parecer técnico: (X) sim () não				
Justificativa:				
9.3 Resultado da avaliação e data de referência				
Valor de Mercado (R\$): 37.411,94				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 600,00				
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? (X) não () sim (<i>justifique</i>)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? (X) sim () não (<i>cite e justifique</i>)



18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 01 DE ABRIL DE 2026

Assinaturas:

PATRICK MELO
CAVALCANTE:009
98908363

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

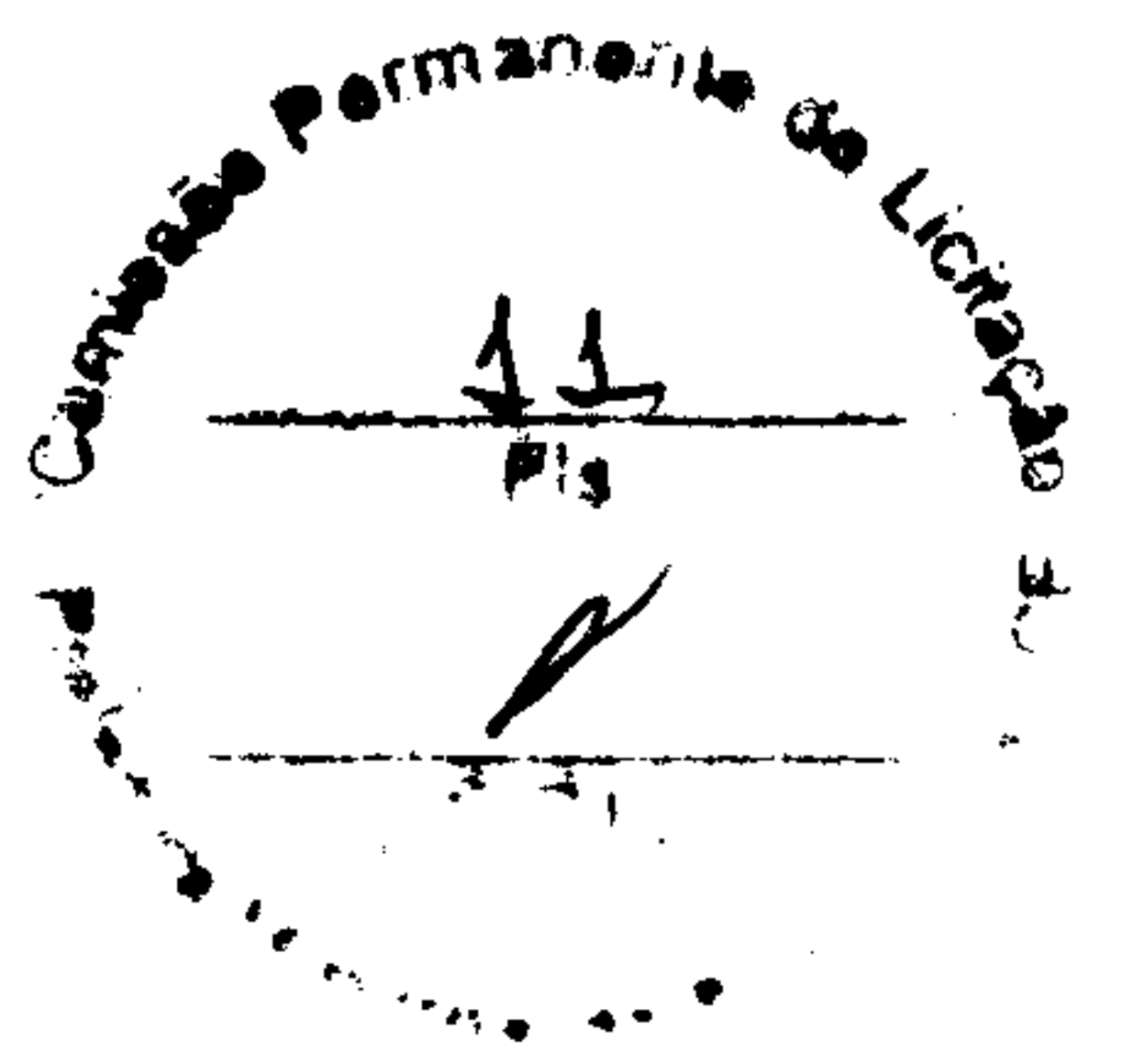
PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0612257355

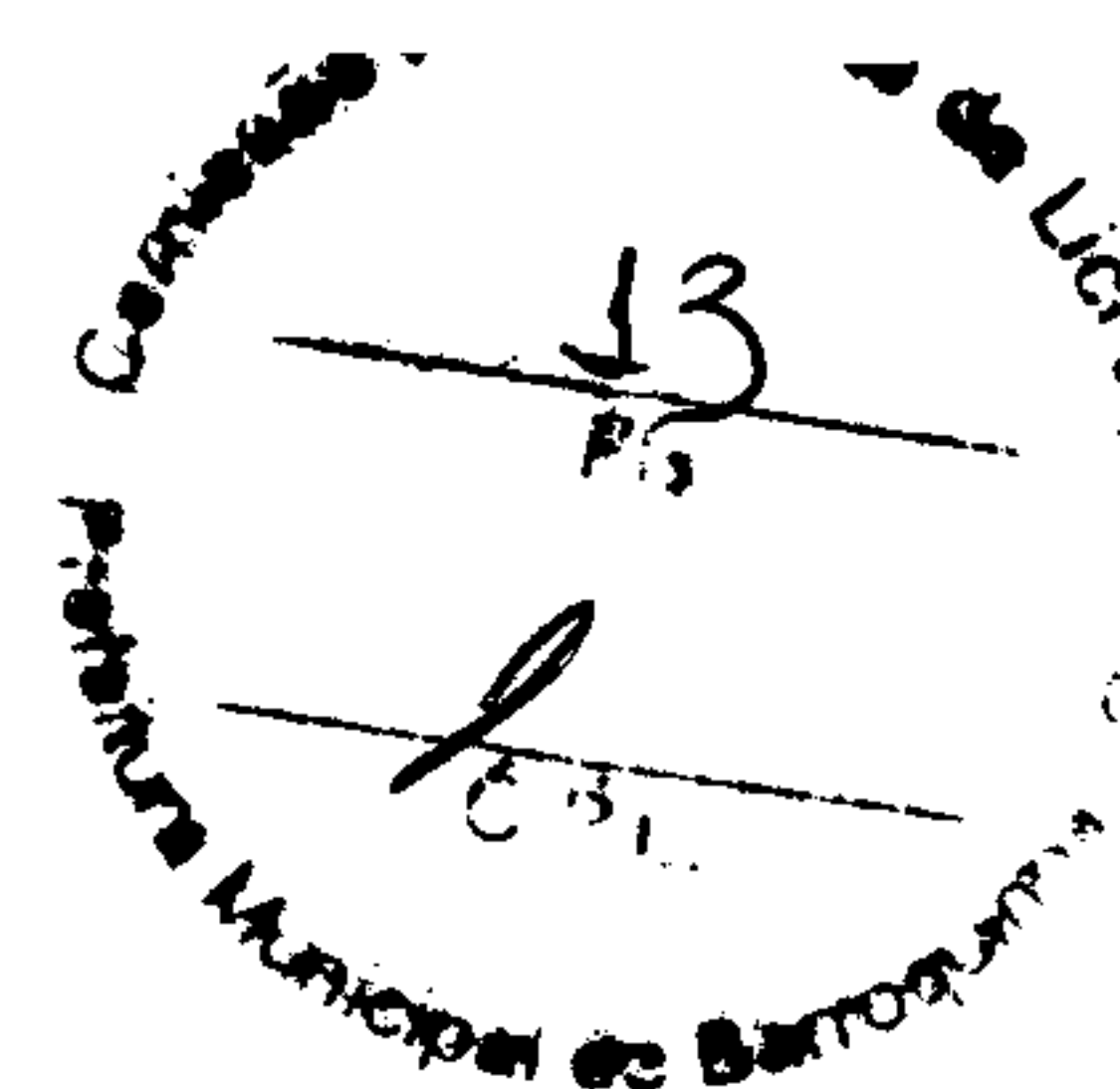
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
LOCATARIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

GLETI BELCHIOR DE CARVALHO
LOCADOR
CPF:601.493.323-94

18. ANEXOS:

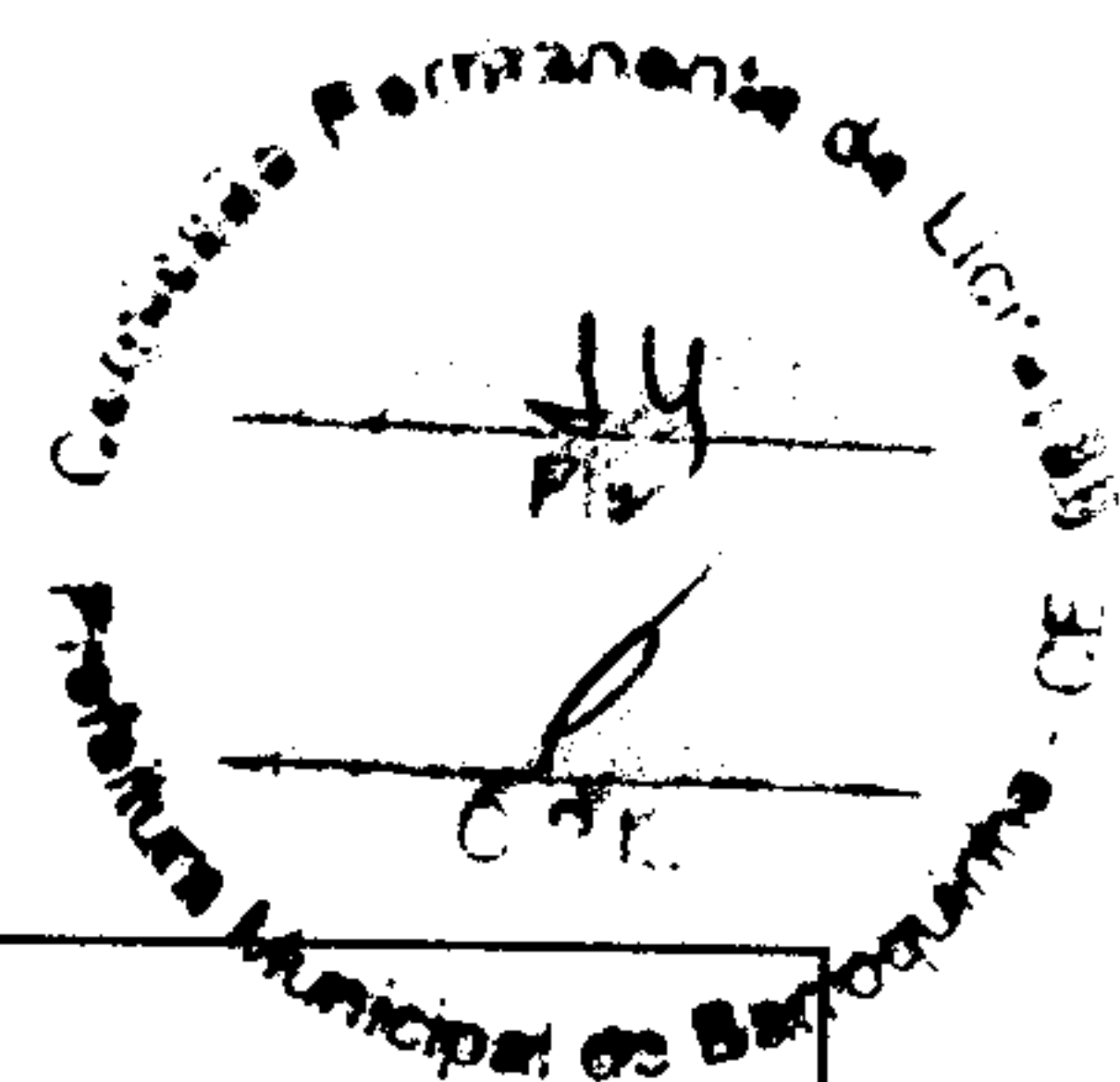
- a) Fotografias coloridas do terreno que permitam pronta identificação do terreno;
- b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) do trabalho junto ao CREA;
- c) Arquivos da avaliação;





b) **SEGUE EM ANEXO**

c) **SEGUE EM ANEXO**



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 041	Data da pesquisa: 01/09/2022
Fotos: Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

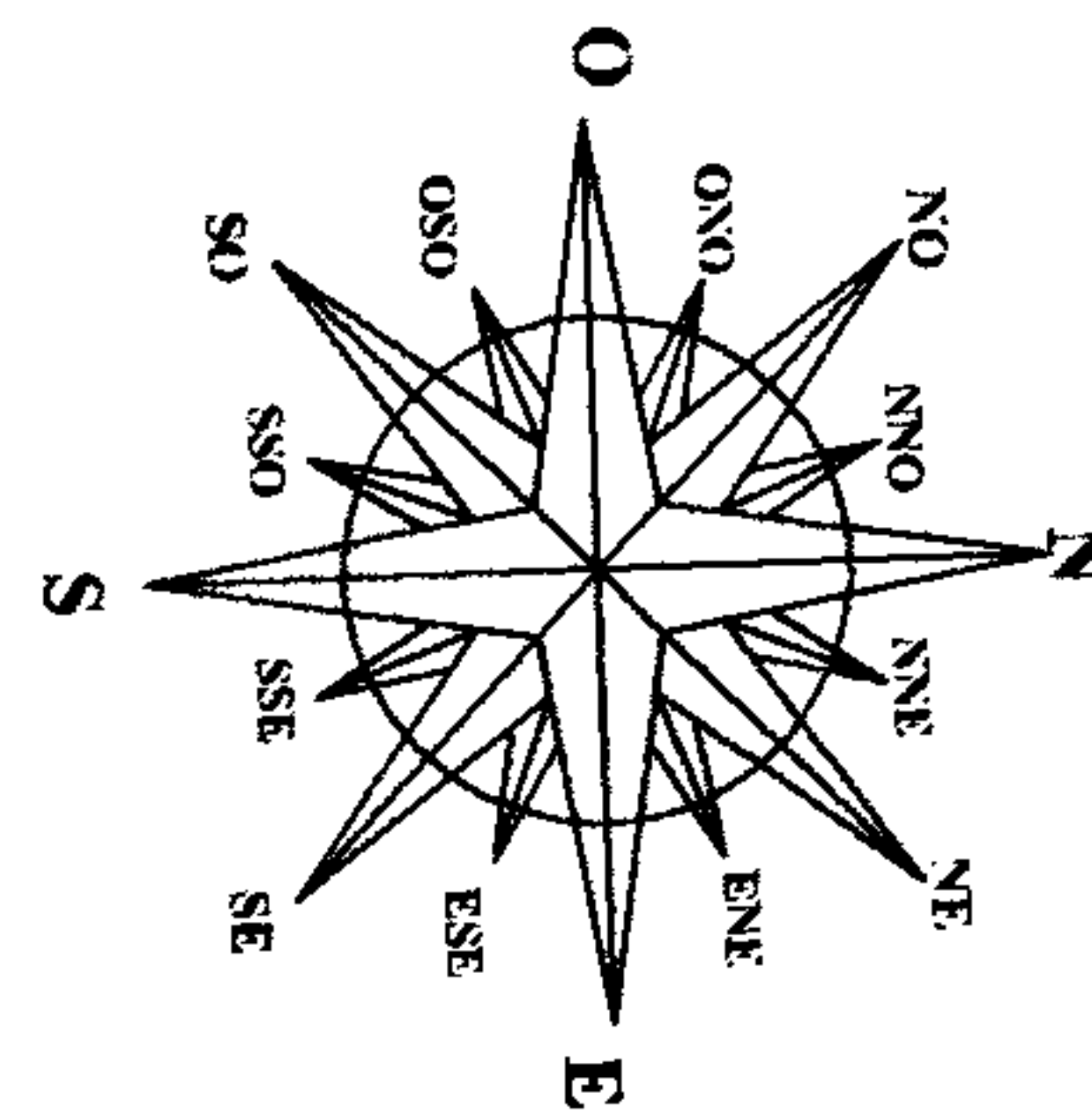
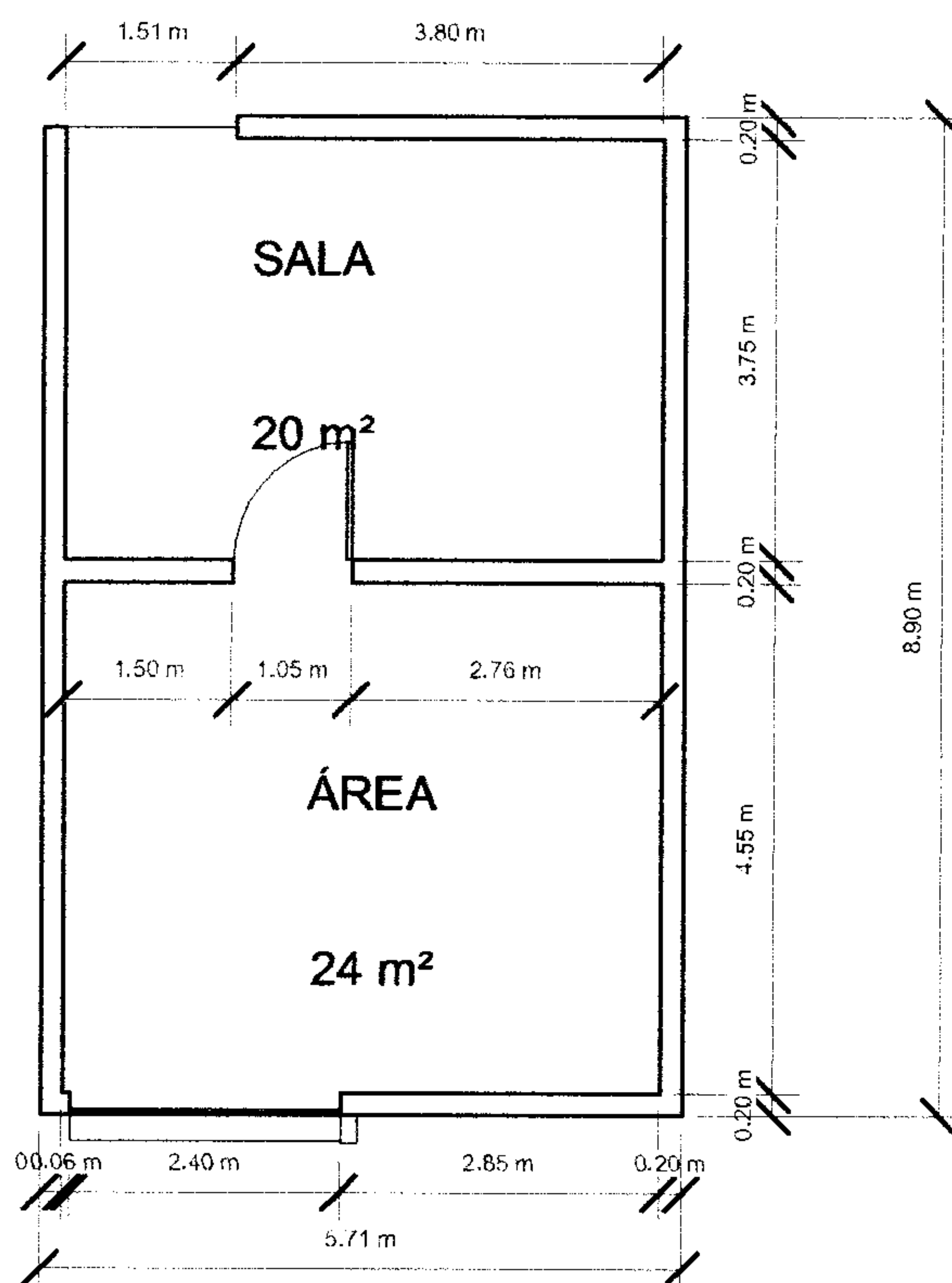
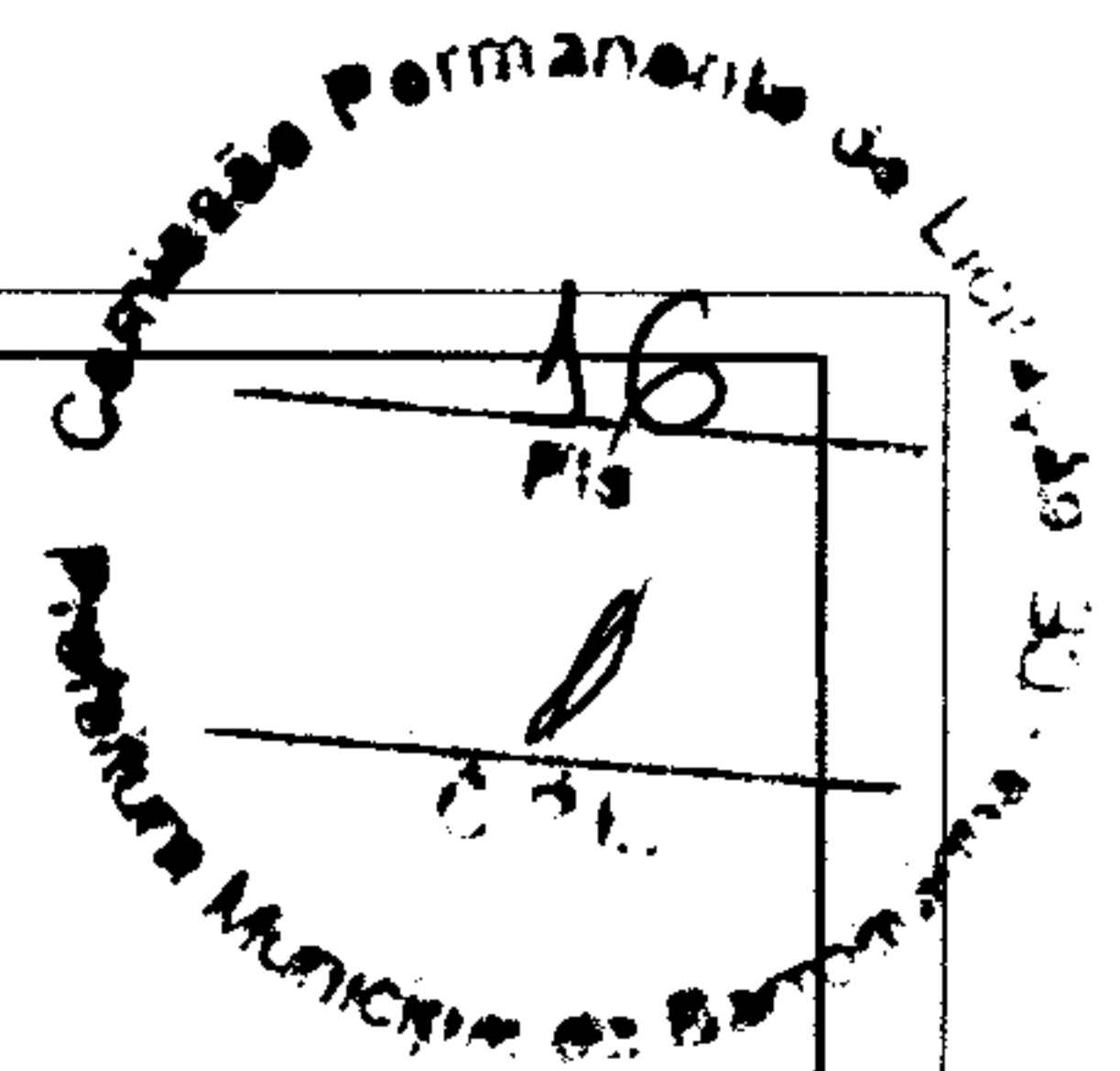
LEGENDA 1		QUANT.
AREA DO TERRENO		44,00
VM²T VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$64,77	
FCL FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,285714286	
FCE ESP. FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	18	
QI QUANTIDADE DE ITENS	14	

LEGENDA 2		QUANT.
AE AREA DA EDIFICAÇÃO	44,00	
VM²E VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$920,92	
FCE FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,9294117647	
FCE ESP. FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	15,8	
QI QUANTIDADE DE ITENS	17	

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 41.324,30
VALOR VENAL DO TERRENO	
VT	R\$ 3.664,29
FCL	1,285714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$37.660,01
FCE	0,9294117647

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
1,60%	R\$ 41.324,30	0,91
VVI DEPRECIADO	R\$ 37.411,94	
VALOR DE LOCAÇÃO	R\$ 600,00	



1 PLANTA BAIXA

1 : 100

 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE	PRANCHA 01/01		
	CASA DE APOIO PARA A SECRETARIA DE SAUDE, DA LOCALIDADE DE VENÂNCIO, BARROQUINHA-CE	Número do projeto	41	PATRICK MELO CAVALCANTE Assinado digitalmente por PATRICK MELO CAVALCANTE: 00998908363 ID: C=BR, CN=PATRICK MELO CAVALCANTE: 00998908363, O=ICP-Brasil, OU=AC SyngateID Múltipla Localização: Font: PDF Reader Versão 2026.1.0
		Data	01/04/2026	
		Engenheiro	PATRICK MELO CAVALCANTE	
		Escala	1 : 100	