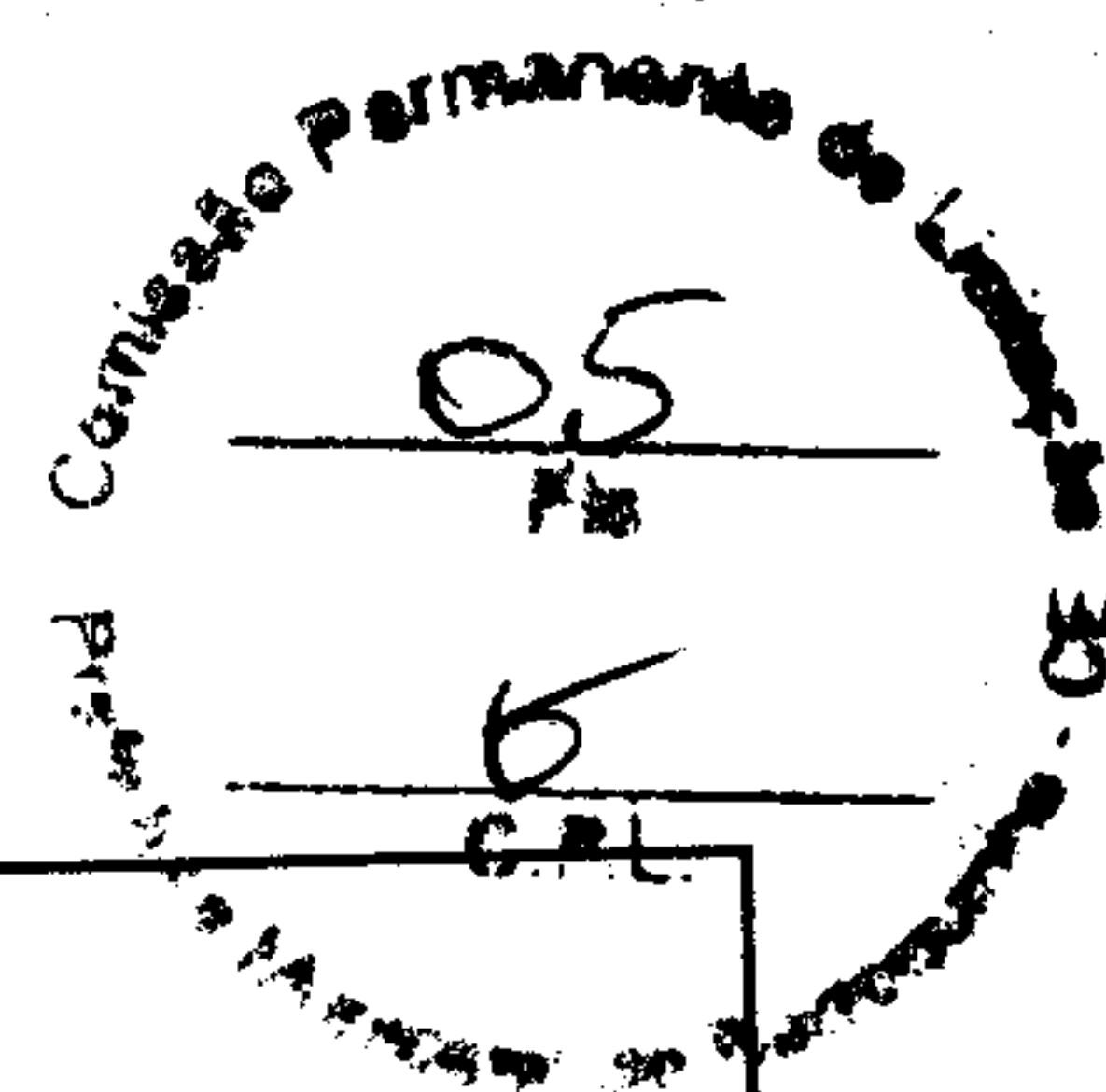




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 005

Data do Laudo: 02/03/2026

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: MARIA FORTUNA DE SOUZA VERAS

CPF: 518.231.103-63

01.3 responsável (eis) técnico (s):

Nome: PATRICK MELO CAVALCANTE

CREA/RNP: 0612257355

02. PRODUTO:

(X) Laudo Avaliativo do Imóvel que será utilizado como SEDE DO FUNCIONAMENTO DO DESTACAMENTO POLICIAL DO DISTRITO DE BITUPITÁ, DE INTERESSE DA SECRETARIA MUNICIPAL DO 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: RUA DA RAMPA, S/N.

Bairro: DISTRITO DE BITUPITÁ

Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000

Coordenadas: Latitude -2.892393° (S) Longitude -41.271849 °(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:

06

PA

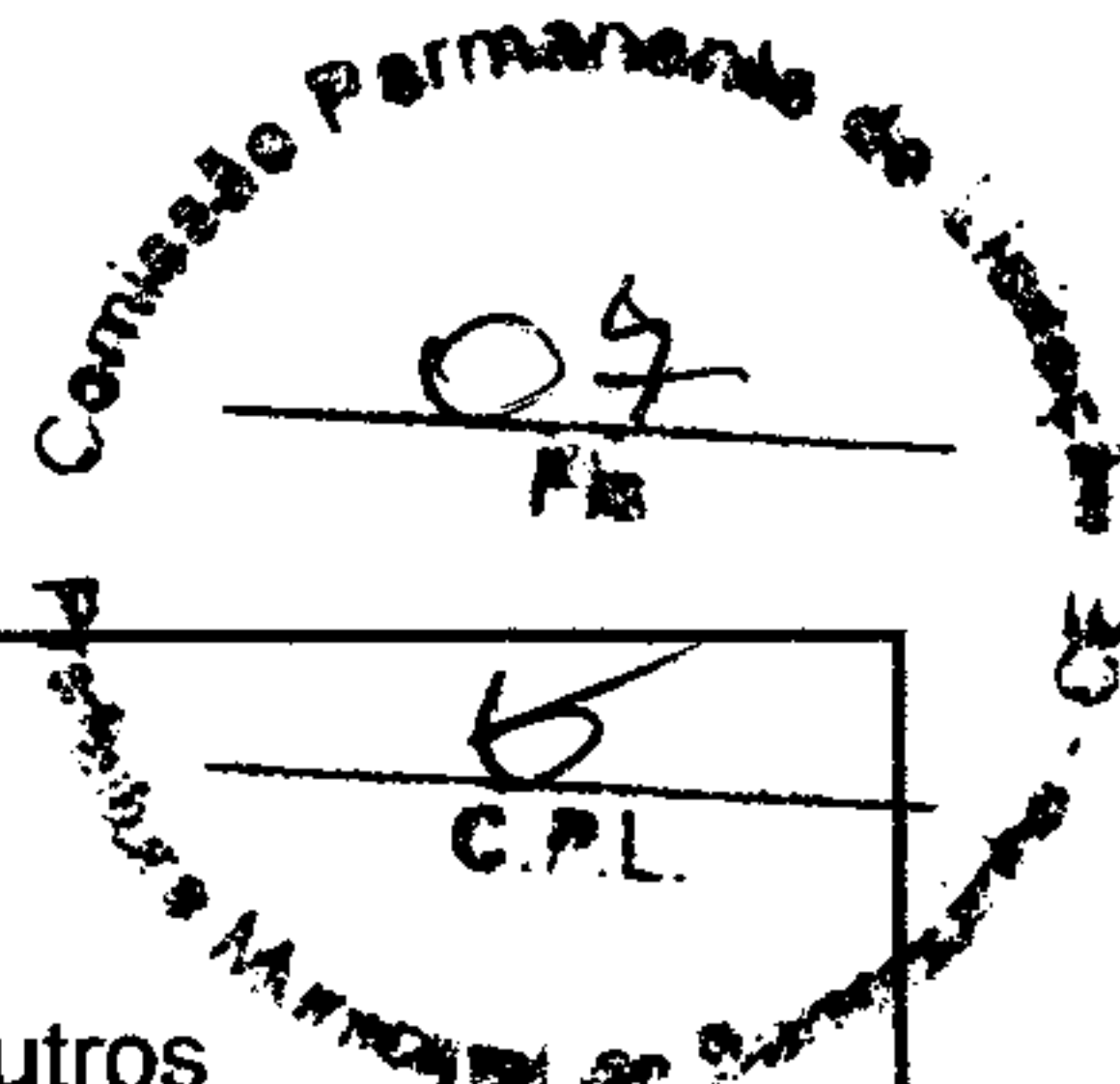
6

C.P.L.

Comitê Permanente de Licitação

Secretaria Municipal de Serviços

Área construída (m²): 151,00 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) () 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) (X) terraço (s) () jardim (ns) interno (s) () área de serviço descoberta (s) (X) banheiro (s) isolado (s) () banheiro (s) empregada () lavabo (s) () closet (s) () 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
SALA	CERAMICA	LATEX	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
QUARTOS	CERAMICA	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
WC	CERAMICA	CERAMICA	MADEIRA	PVC	-
COZINHA	CERAMICA	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	-
SUÍTES	CERAMICA	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
ÁREA DE SERVIÇO	CERAMICA	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
DEPÓSITO	CERAMICA	LÁTEX	MADEIRA	-	-



Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☒ reservatório elevado	☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outras ☐ fossa séptica ☐ ar condicionado ☐ calefação ☐ lareira ☐ 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: 02/03/2026
------	------------------------------

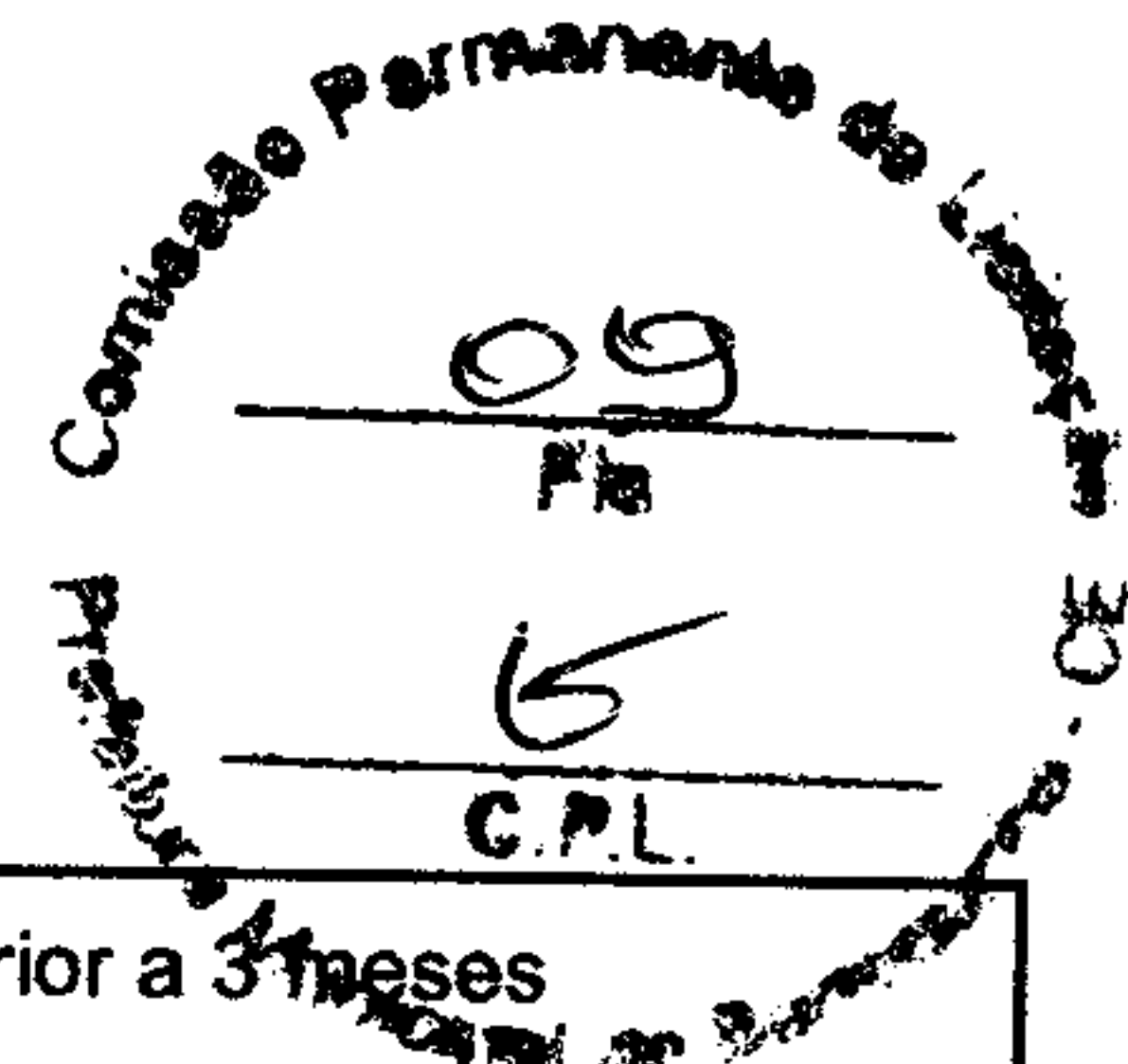
07.2 – Dados do terreno:					
Situação: ☐ esquina ☒ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s):5,35 - lateral direita:22,94 - lateral 22,94 - fundos:5,20	Topografia: ☒ plano ☐ acline > 10% ☐ declive < 10% ☐ acidentado	☐ abaixo do greide da rua ☐ acima do greide da rua	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não					

Áreas (m²): Terreno isolado: área total: 151,00m² área não edificada: 19,00m²	
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:	(X) desocupado () ocupado pelo proprietário () locado/arrendado () cedido/comodato () invadido
Informações complementares: <i>(tais como: dados conflitantes em relação às áreas de registro e real, benfeitorias existentes, riscos de deslizamentos e outros etc.)</i>	

7.3 – Microrregião do avaliando				
Zoneamento:				
Usos predominantes:	() misto	() industrial	(X) unifamiliar	() multifamiliar () comercial
Padrão const. predominante:	(X) baixo/popular	() 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	() 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



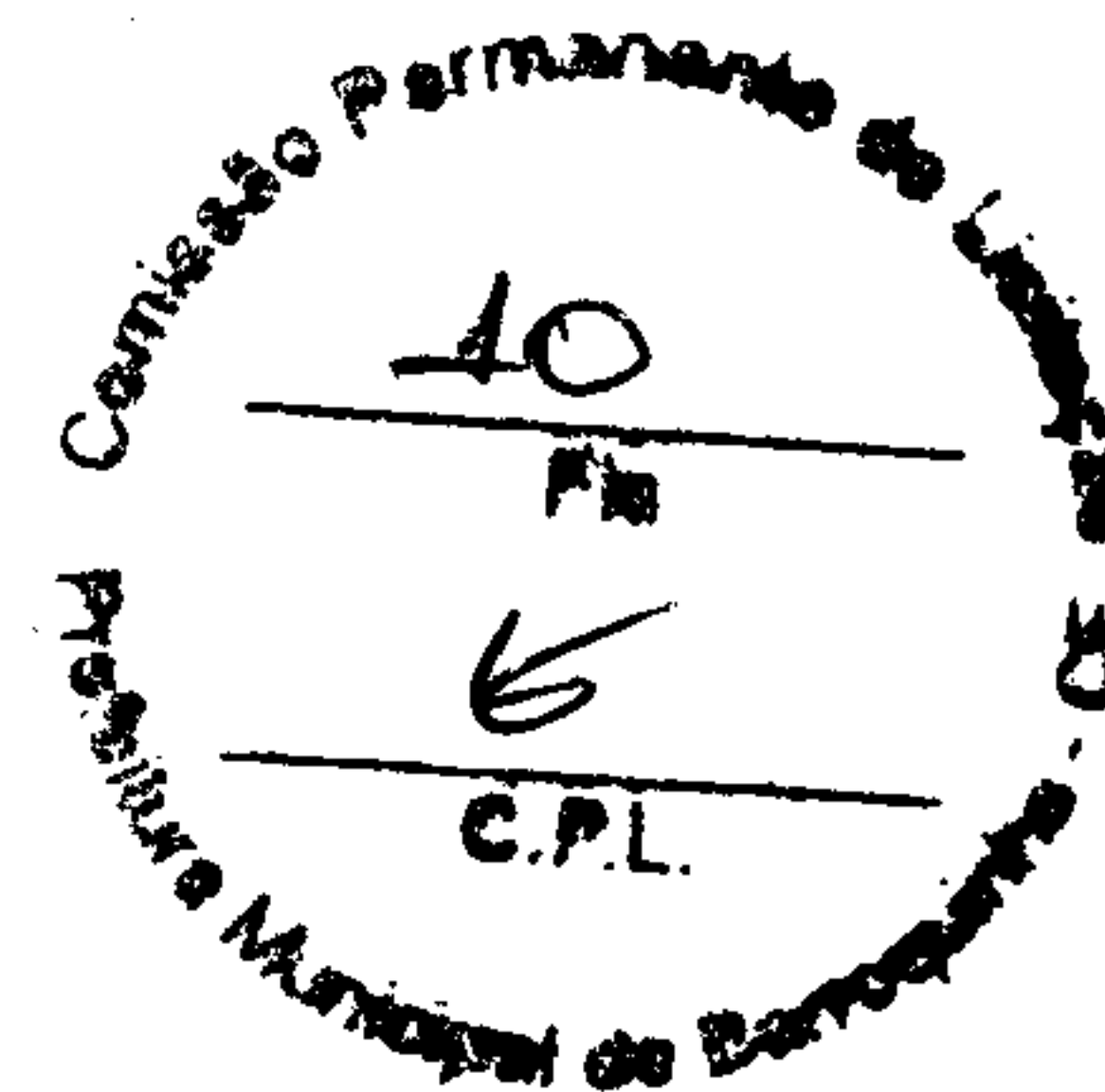
Liquidez - prazo provável de venda:	☒ baixa, superior a 6 meses	☐ média, entre 3 e 6 meses	☐ alta, inferior a 3 meses
Informações complementares: (Informações relevantes sobre o mercado local que impactam o valor e a liquidez do imóvel, tais como: risco de invasão; proximidade de favela, lixões, estádios, 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\$): 181.356,55				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 960,00				
Data de referência: JANEIRO /2025				
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, 02 MARÇO DE 2026

Assinaturas:

PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
Assinado digitalmente por PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
ND: C=BR, CN=PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363, O=ICP-Brasil, OU=AC
SingulardID Multiple
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 2025.3.0

PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 0612257355

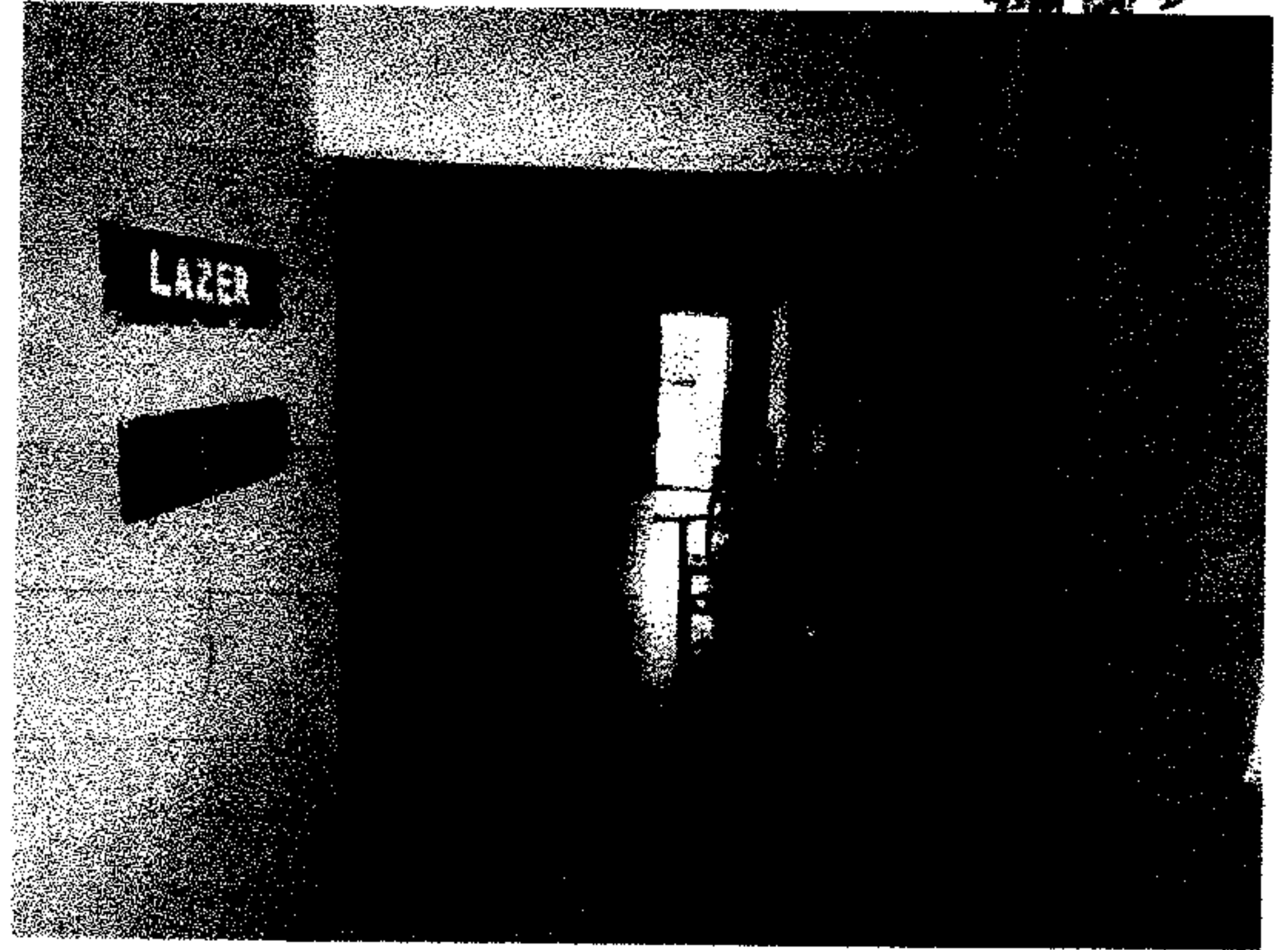
JOSÉ DAGER PEREIRA DOS SANTOS
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
CNPJ: 23.478.597/0001-80

Maria Fortuna de Souza Veras
MARIA FORTUNA DE SOUZA VERAS
LOCADOR
CPF: 518.231.103-63

18. ANEXOS:

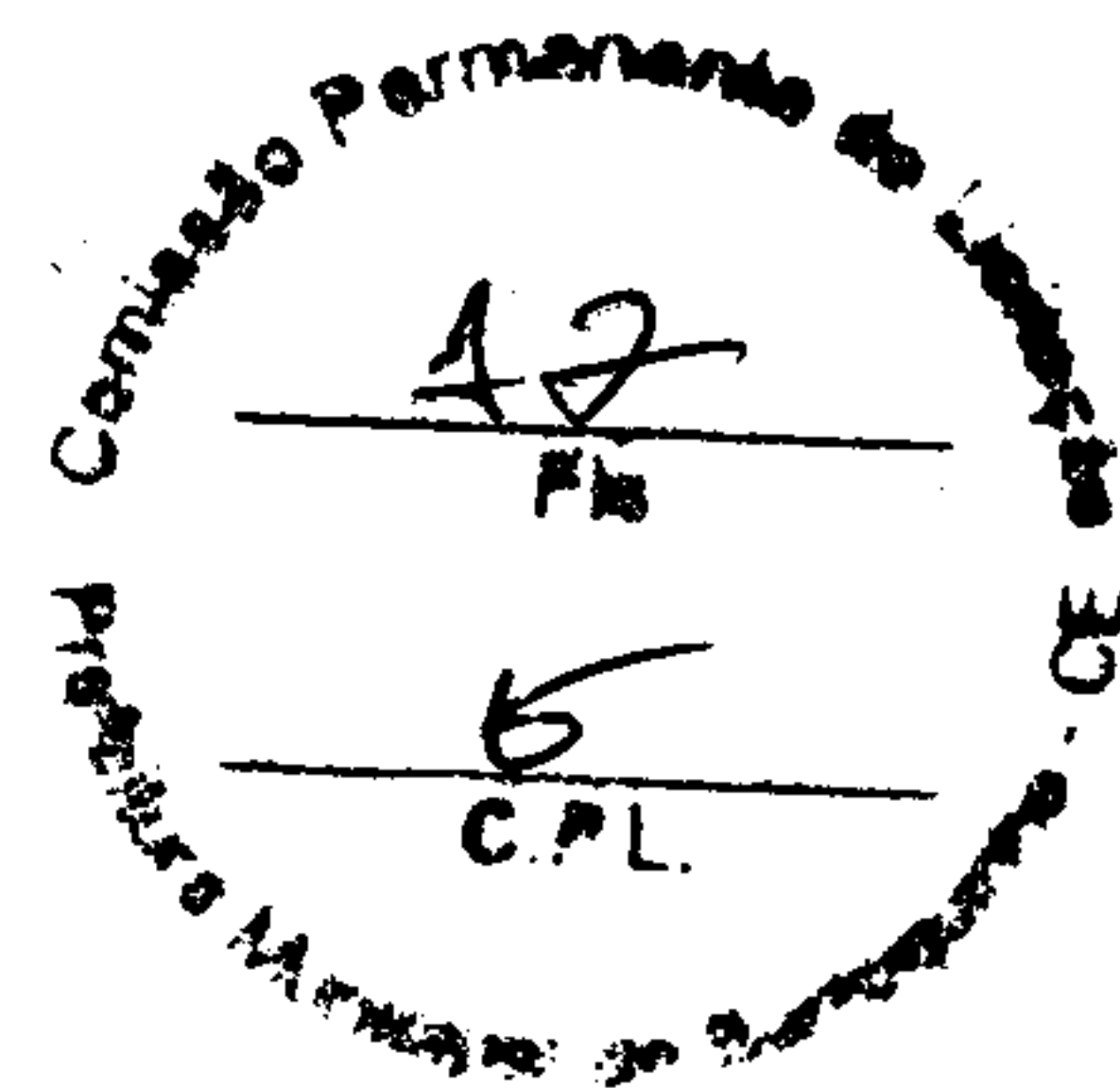
- a) Fotografias coloridas do terreno que permitam pronta identificação do terreno;
- b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) do trabalho junto ao CREA;
- c) Arquivos da avaliação;

a)



b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

nº. : 005	Data da pesquisa: 02/03/2026
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada

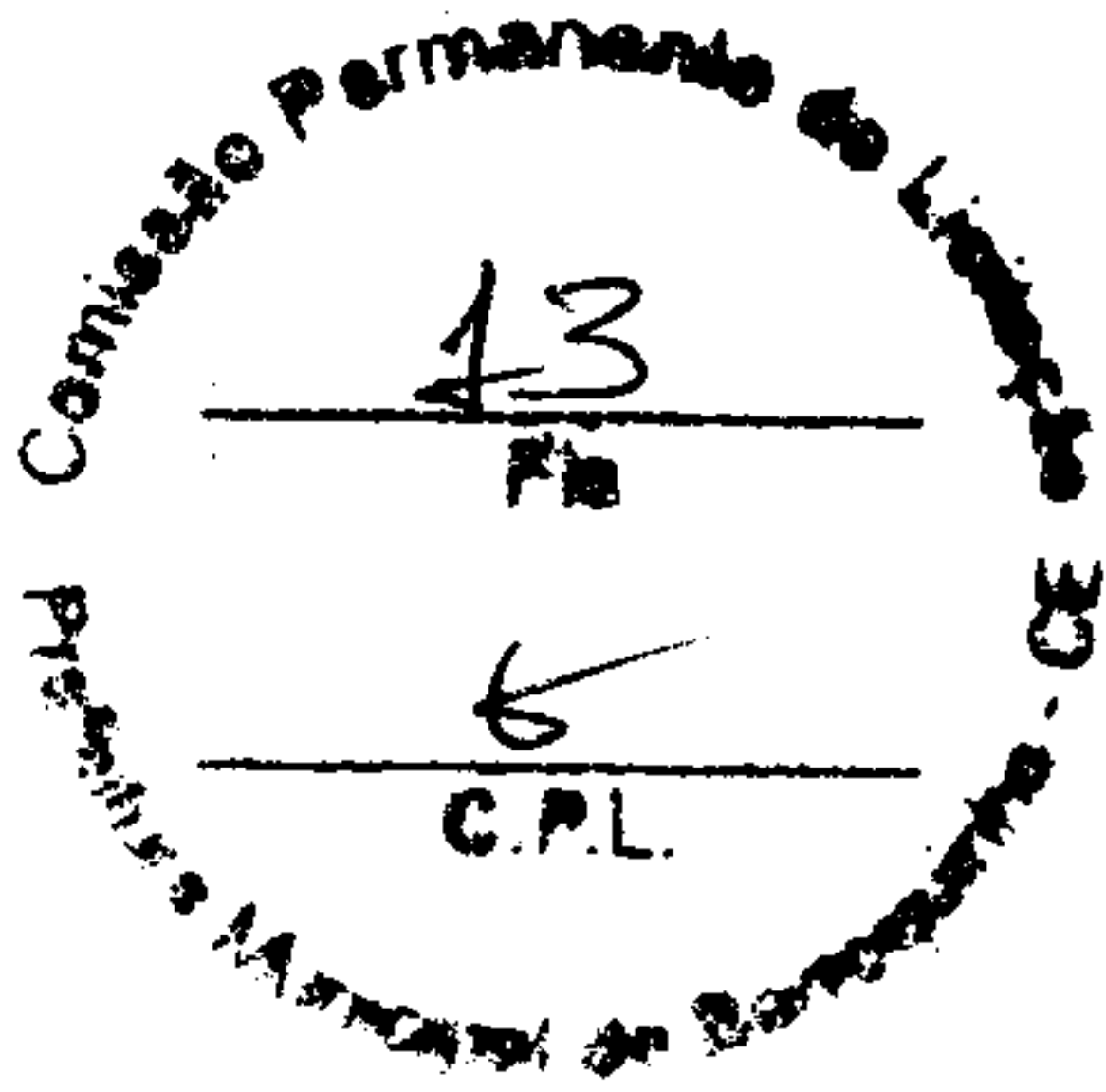
LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	151,00
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$17,72
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,221428571
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17,1
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

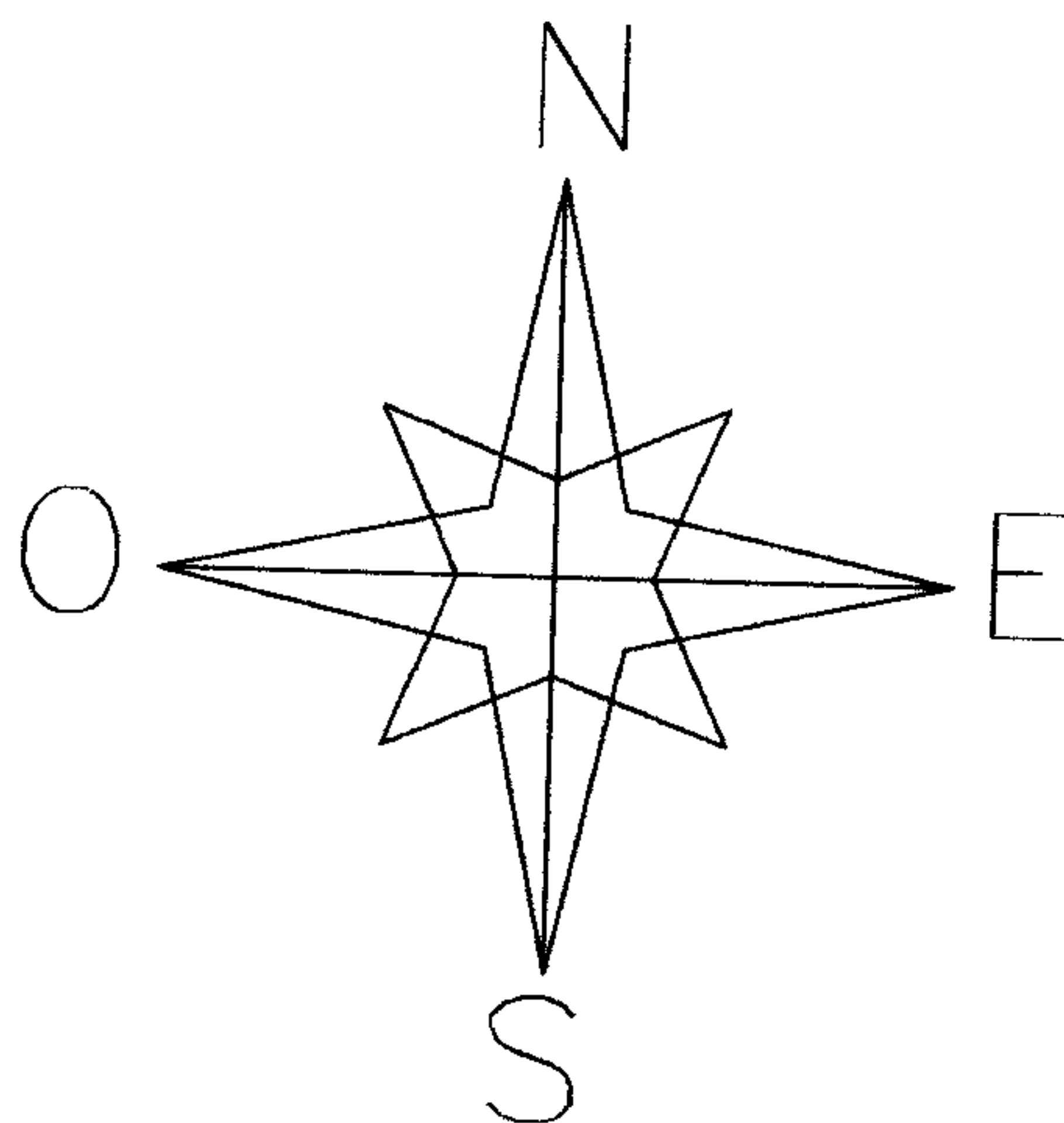
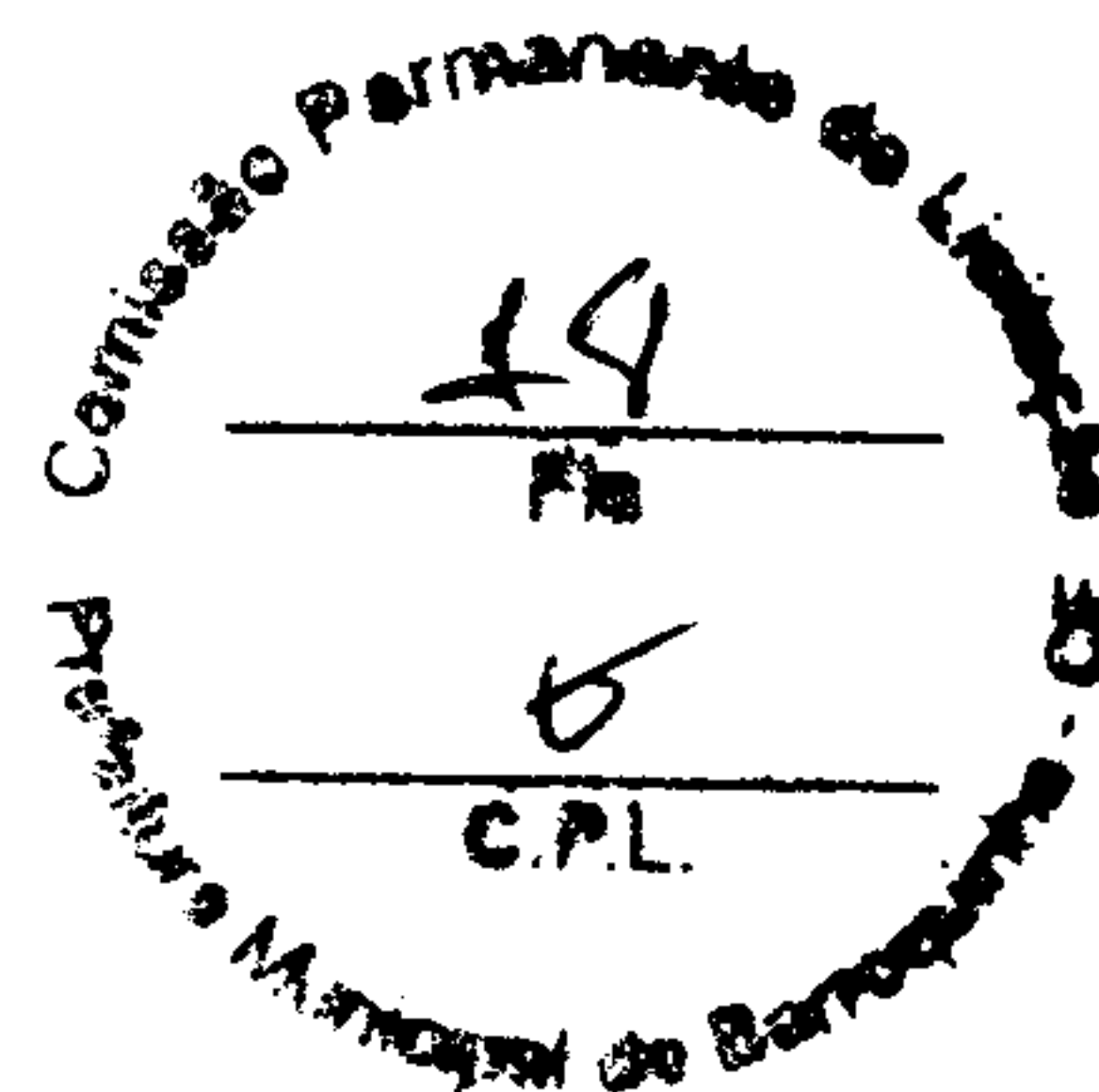
LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	132,00
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$1.554,34
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,9823529412
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	16,7
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 204.819,95
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 3.267,32
FCL	1,221428571
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$201.552,63
FCE	0,9823529412

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.
0,53%	R\$ 204.819,95	0,89
VVI DEPRECIADO	R\$ 181.356,55	
VALOR DE LOCAÇÃO	R\$ 960,00	





1 : 200

**PATRICK
MELO
CAVALCAN
TE:0099890
8363**



Escala 1 : 200