



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 03

Data do Laudo: 02/03/2026

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: MIGUEL ARCANJO DOS SANTOS SILVA
CPF: 008.786.983-70

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 **DEPÓSITO DE ENDEMIAS E LIXO HOSPITALAR DA UBS MUNICIPAL**

03. OBJETO DO TRABALHO:

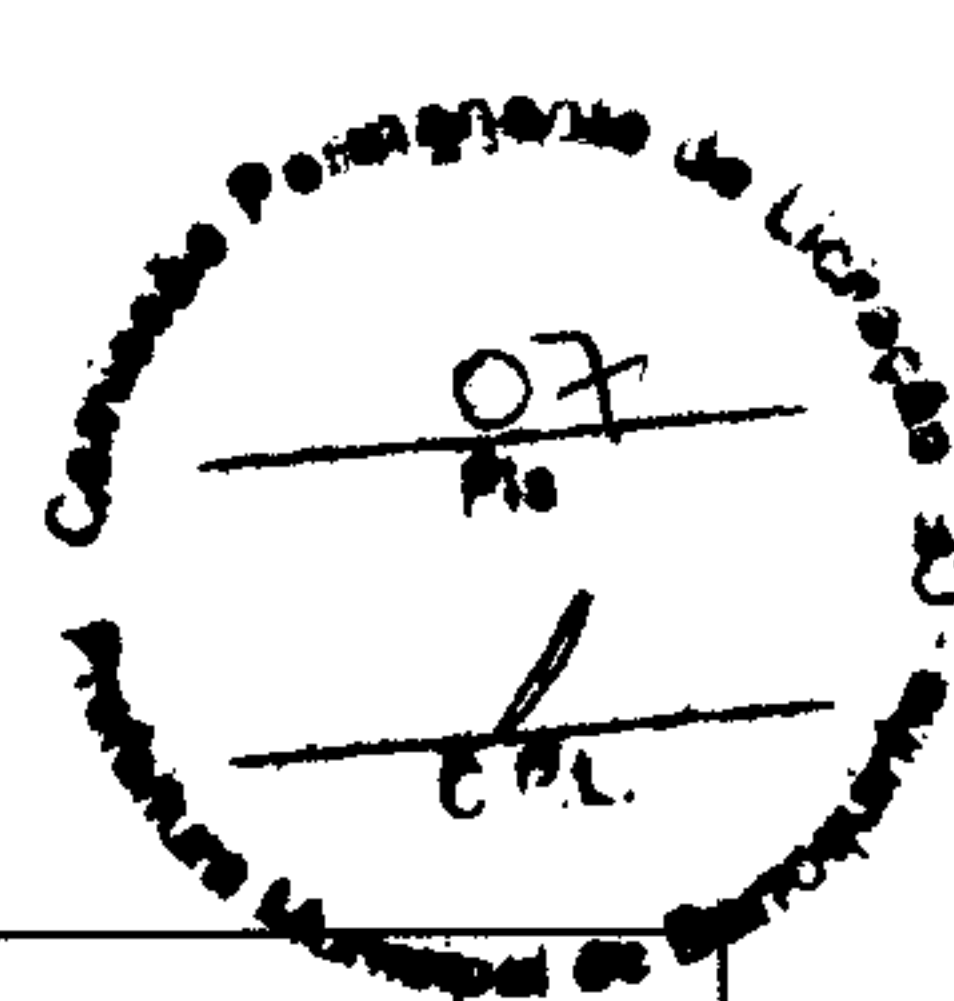
Avaliação do terreno
Avaliação do imóvel na condição da obra concluída

04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: RUA DELMIRO VERAS, 250
Bairro: CENTRO
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000
Coordenadas: Latitude -3.012437(S) Longitude -41.074755 (W)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

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

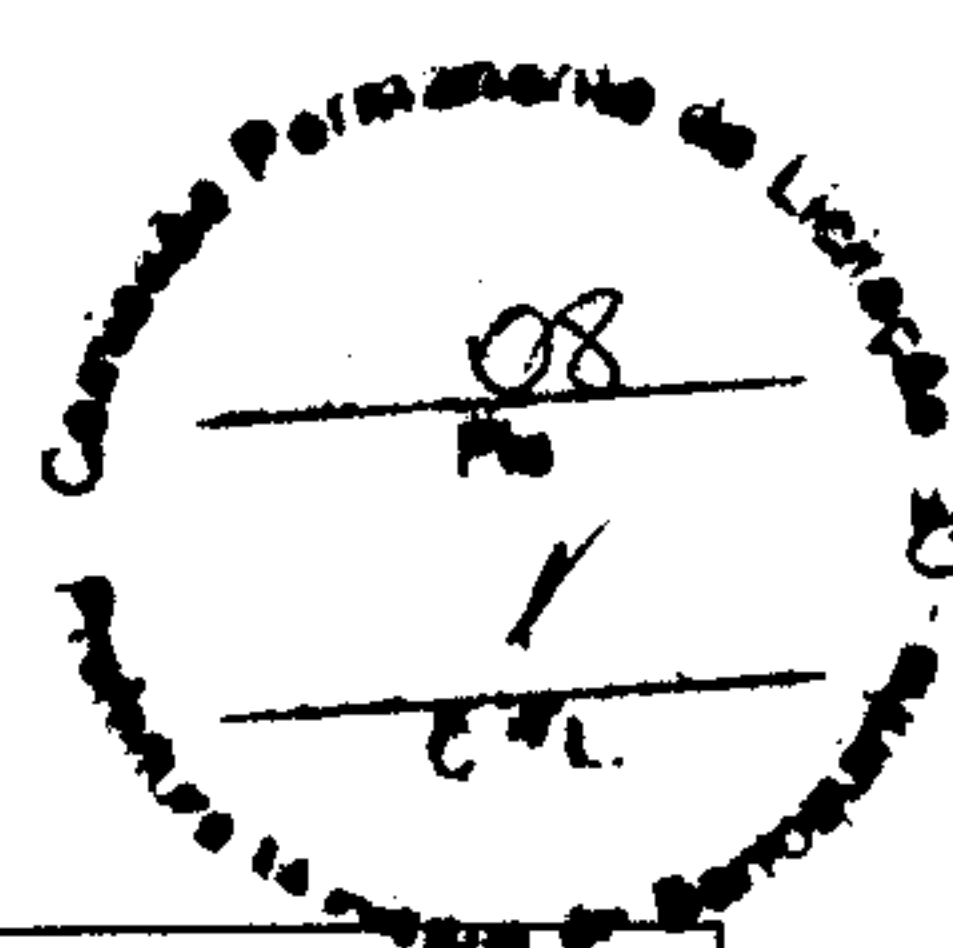


Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☒ reservatório elevado	☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outras ☐ fossa séptica ☐ ar 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): 6,00m - lateral direita: 11.80m - lateral esquerda: 11.80m - fundos: 6,00m	Topografia: ☒ plano ☐ abaixo do greide da rua ☐ auge > 10% ☐ acima do greide da rua ☐ declive < 10% ☐ acidentado	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não				

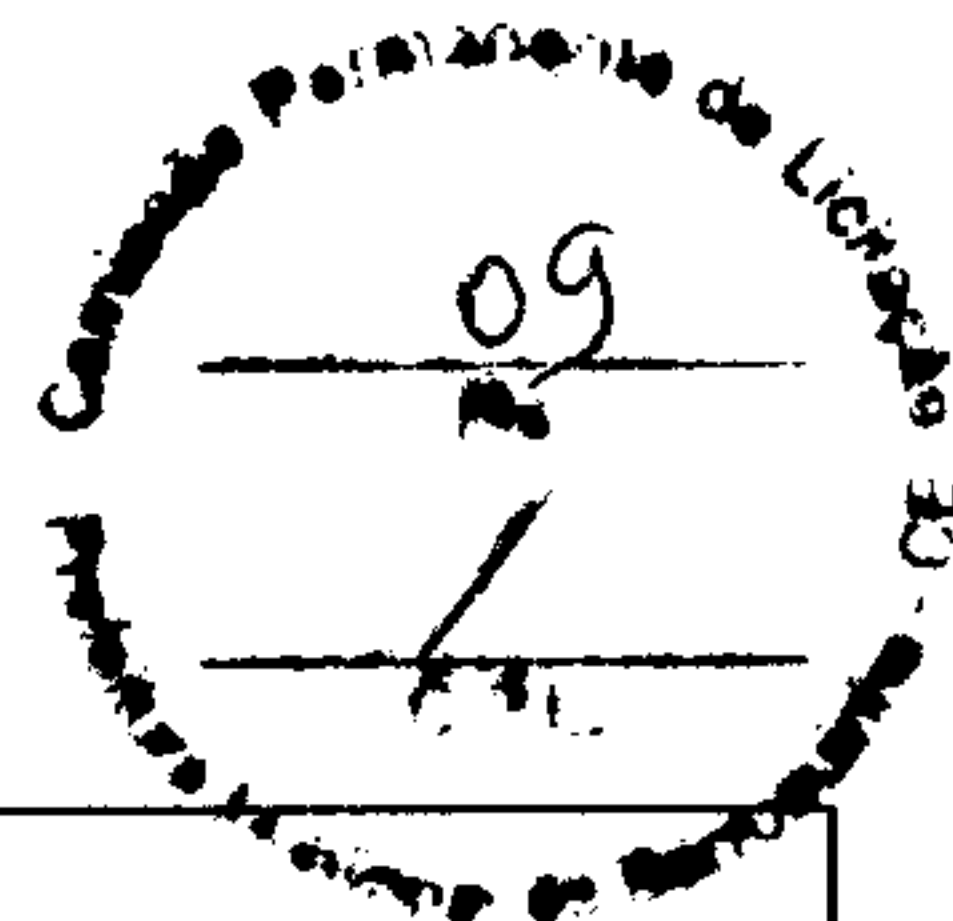


Áreas (m²):	
Terreno isolado: área total: 67,20m² área não edificada: 24,00m²	
Zoneamento:	
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:.....
Estado:	(X) limpo () matagal e/ou lixo
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: () sim (X) não	
Ocupação:	(X) desocupado () ocupado pelo proprietário () locado/arrendado () cedido/comodato () invadido
Informações complementares: (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	() razoável	(X) bom () ótimo
Facilidade de estacionamento:	() nenhuma	() pouca	(X) razoável () 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) rede de esgoto () rede de água pluvial	(X) pavimentação () terra batida (X) guias	(X) rede elétrica (X) iluminação pública (X) telefonia	() rede de gás (X) coleta de lixo (X) segurança pública
Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
() ônibus () trem () metrô () praias	(X) comércio (X) bancos () supermercados () shopping	(X) ensino fundamental () ensino superior (X) correios (X) hospital	(X) igrejas () parques (X) arborização (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

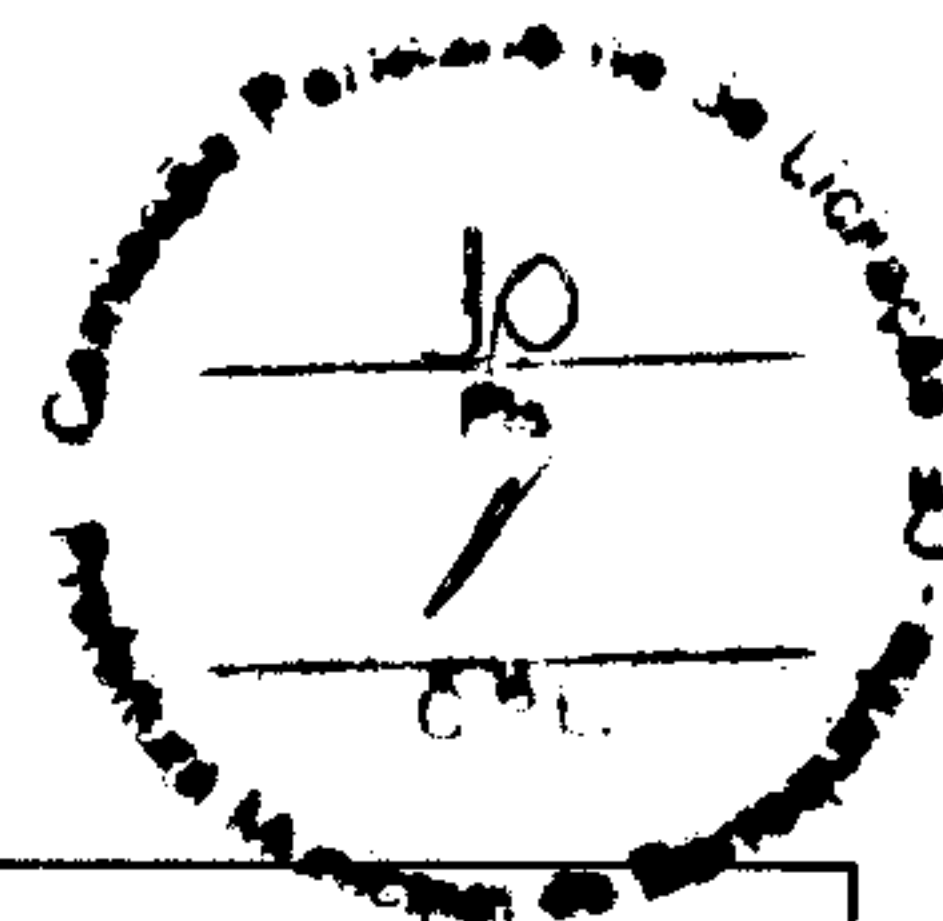
9.1 Metodologia(s) empregada (s): ☐ () – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado ☐ () – MCREN - Método da capitalização da renda ☒ (X) – LEI – Metodologia referente a Lei Municipal e Dados do IBGE.				
9.2 especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão				
Fundamentação:	☐ () 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\$): 56.677,80				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 400,00				
Data de referência: JANEIRO/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 (justifique)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? ☒ (X) sim ☐ () não (cite e justifique)

18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

Local e Data: BARROQUINHA/CE, 02 DE MARÇO DE 2026



Assinaturas:

PATRICK MELO
CAVALCANTE:0099890836
3

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

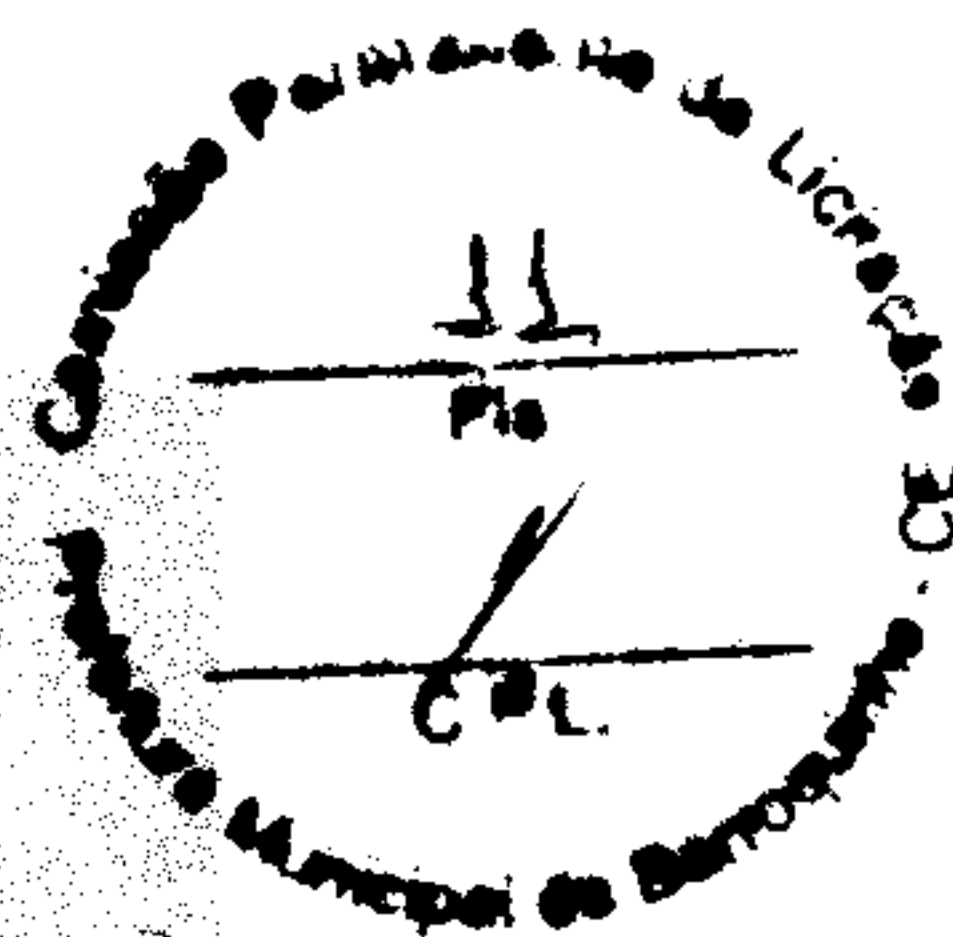
PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061225735-5

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

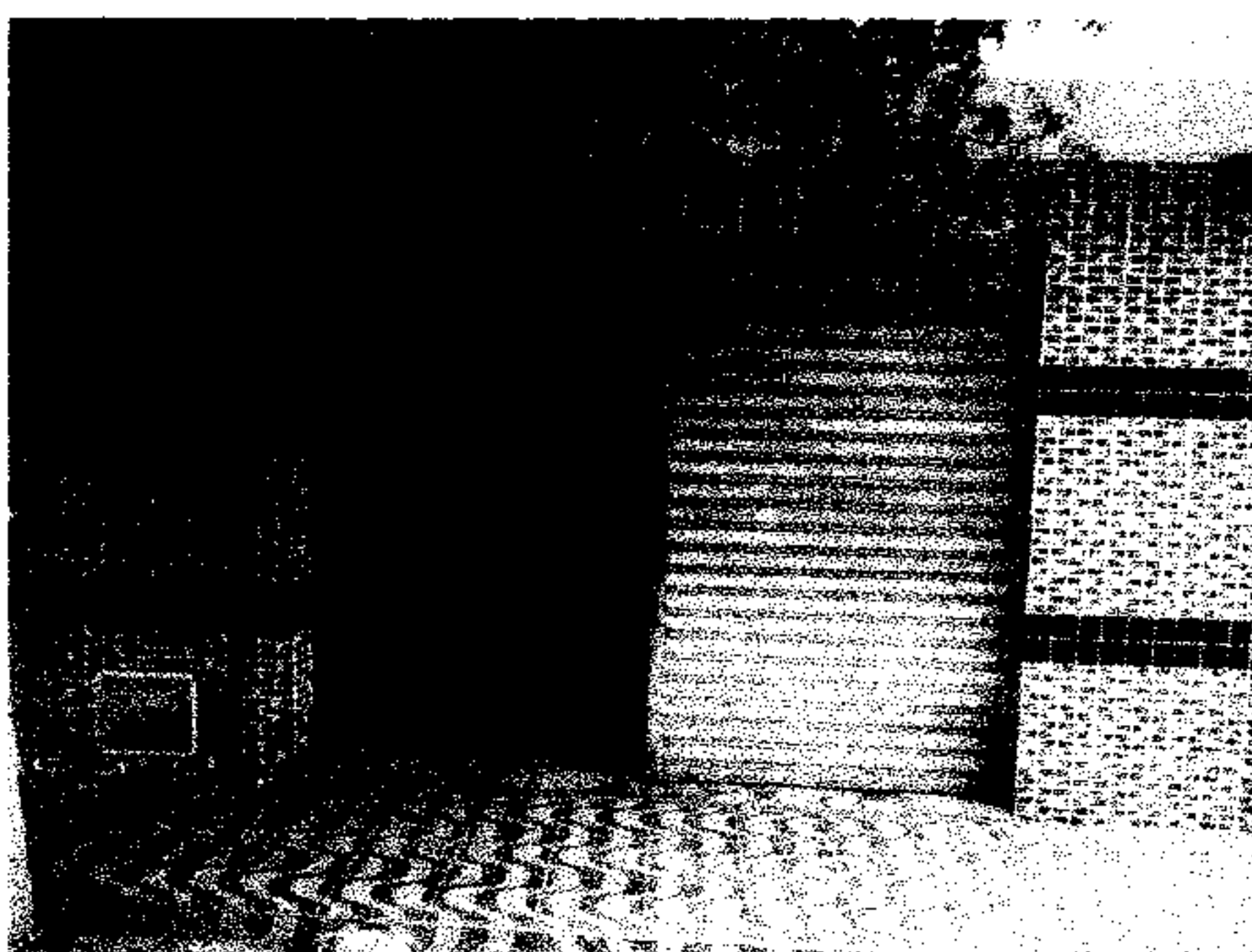
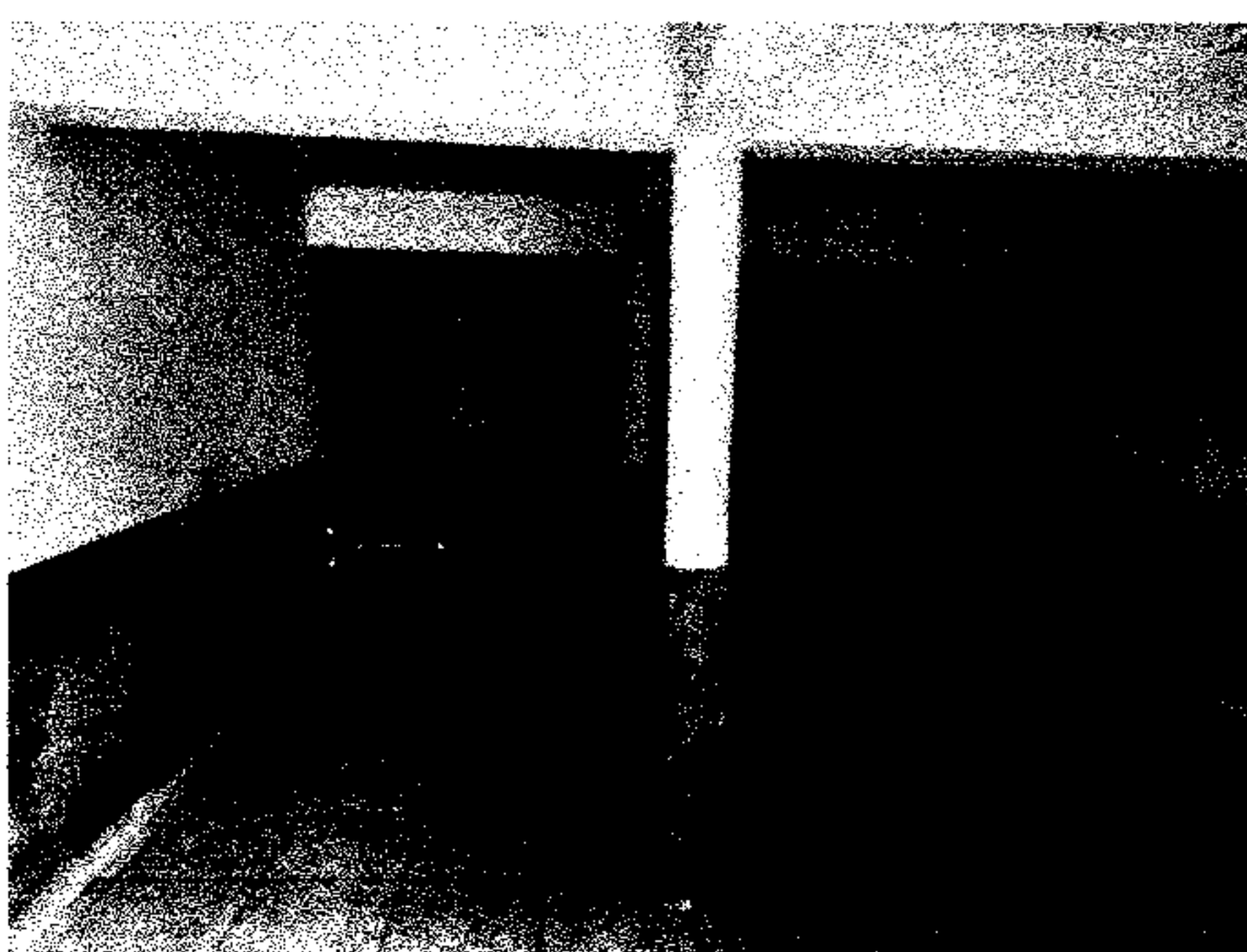
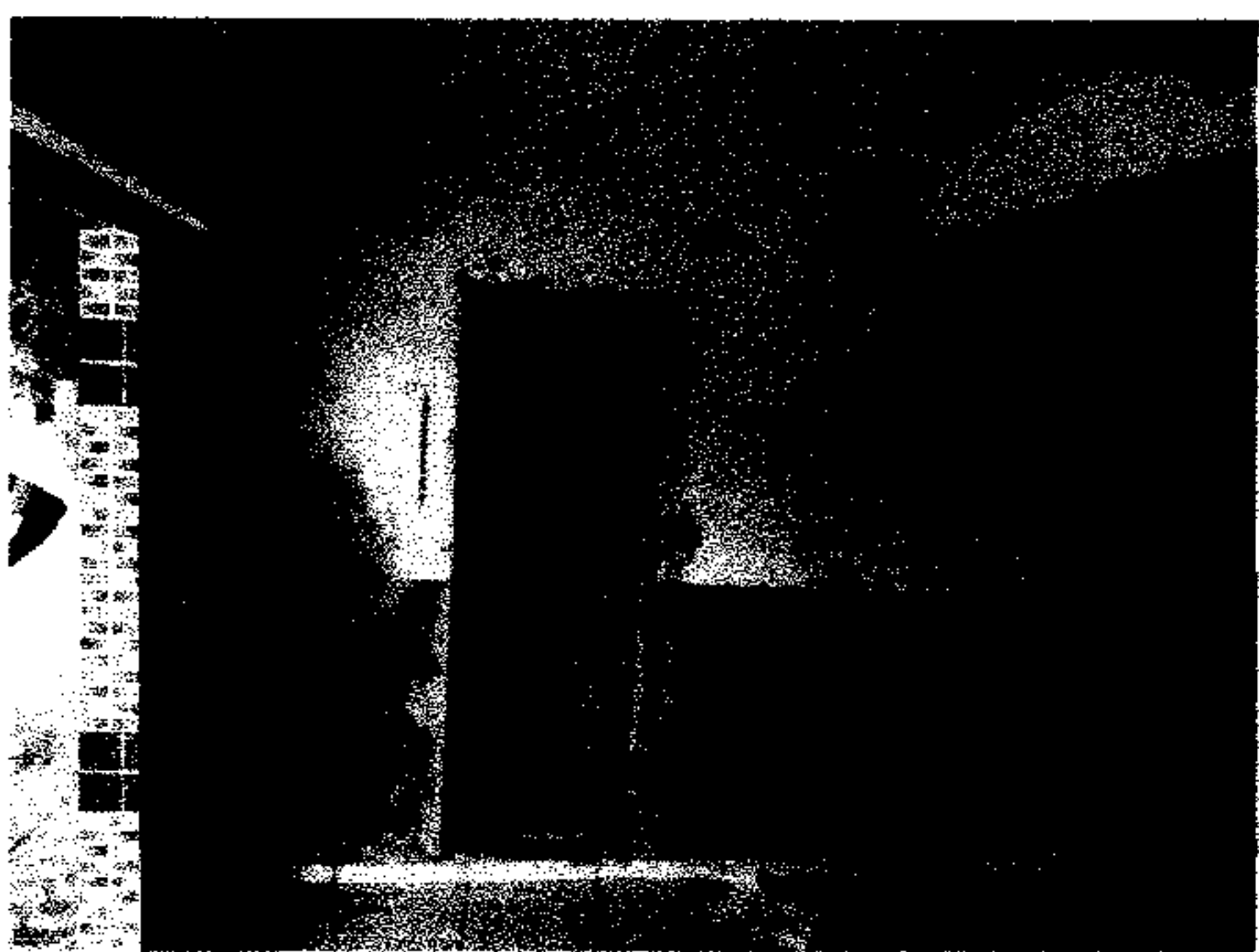
MIGUEL ARCANJO DOS SANTOS SILVA
LOCADOR
CPF:008.786.983-70

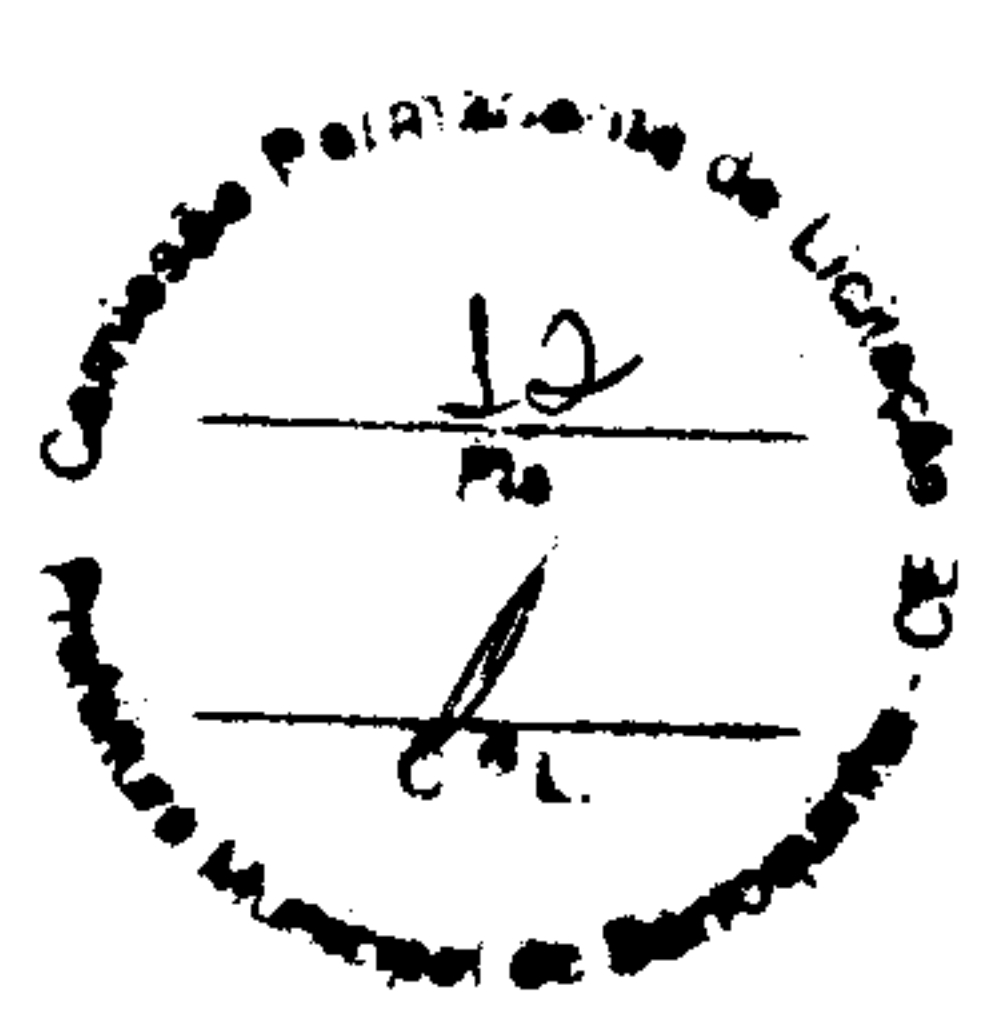
18. ANEXOS:

- 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;



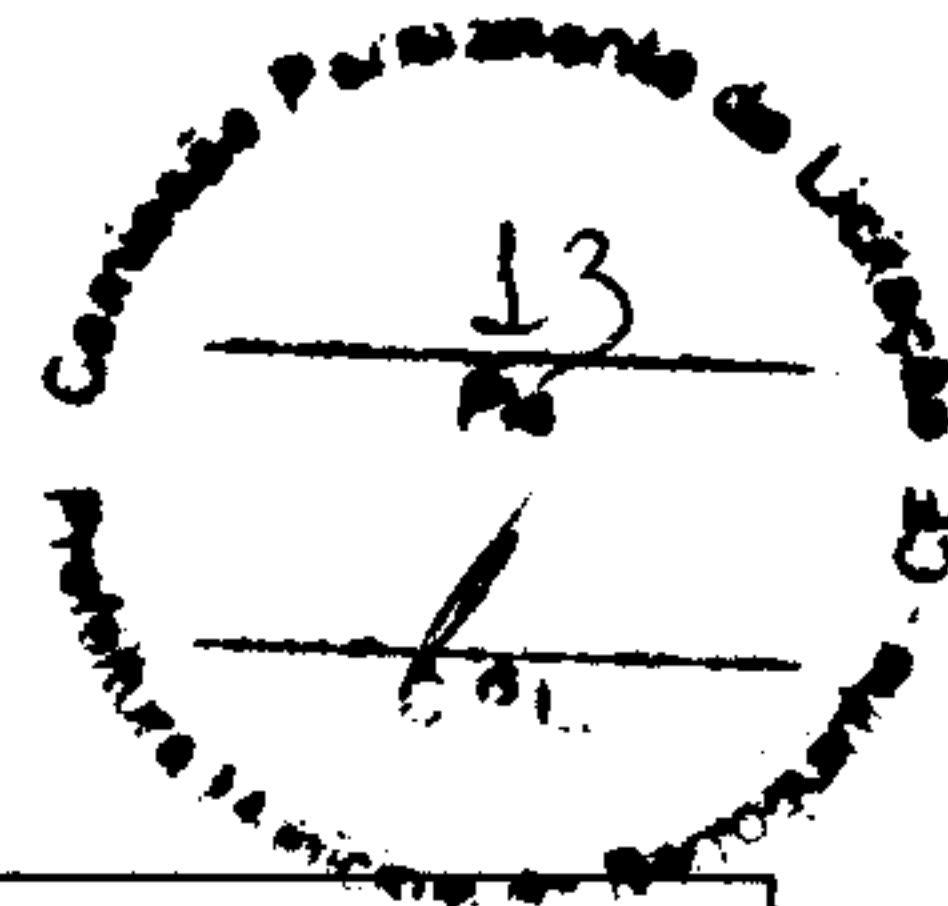
a)





b) **SEGUE EM ANEXO**

c) **SEGUE EM ANEXO**



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

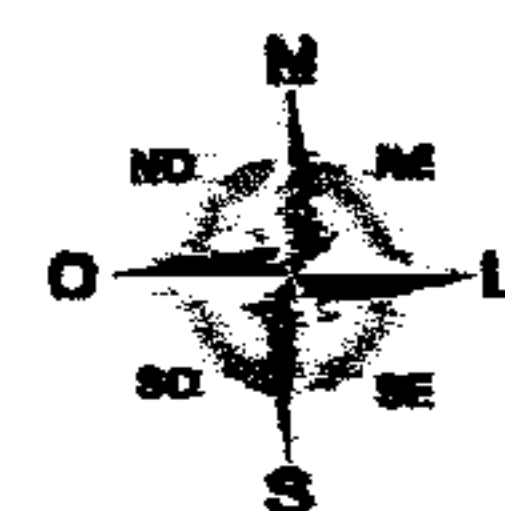
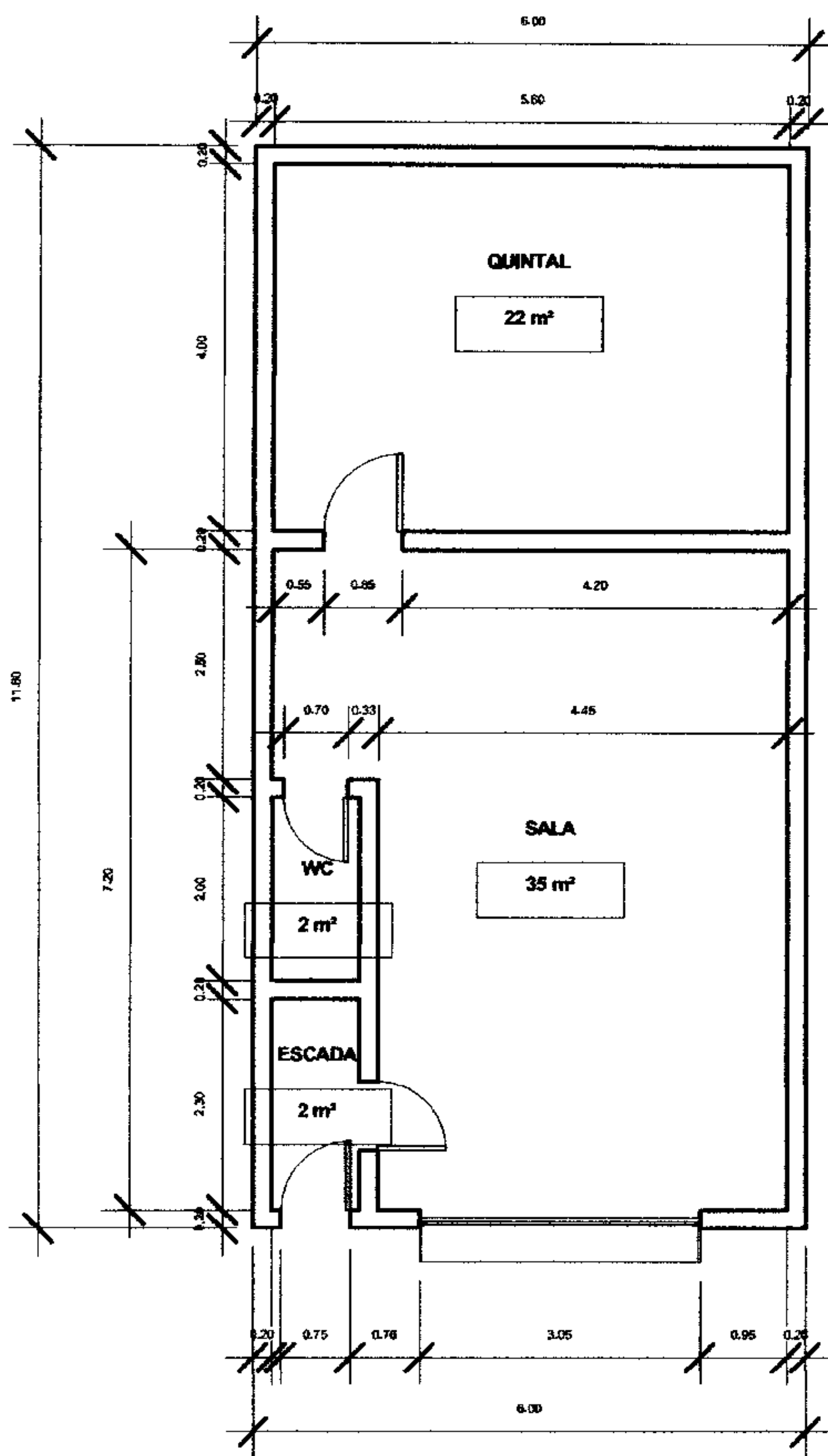
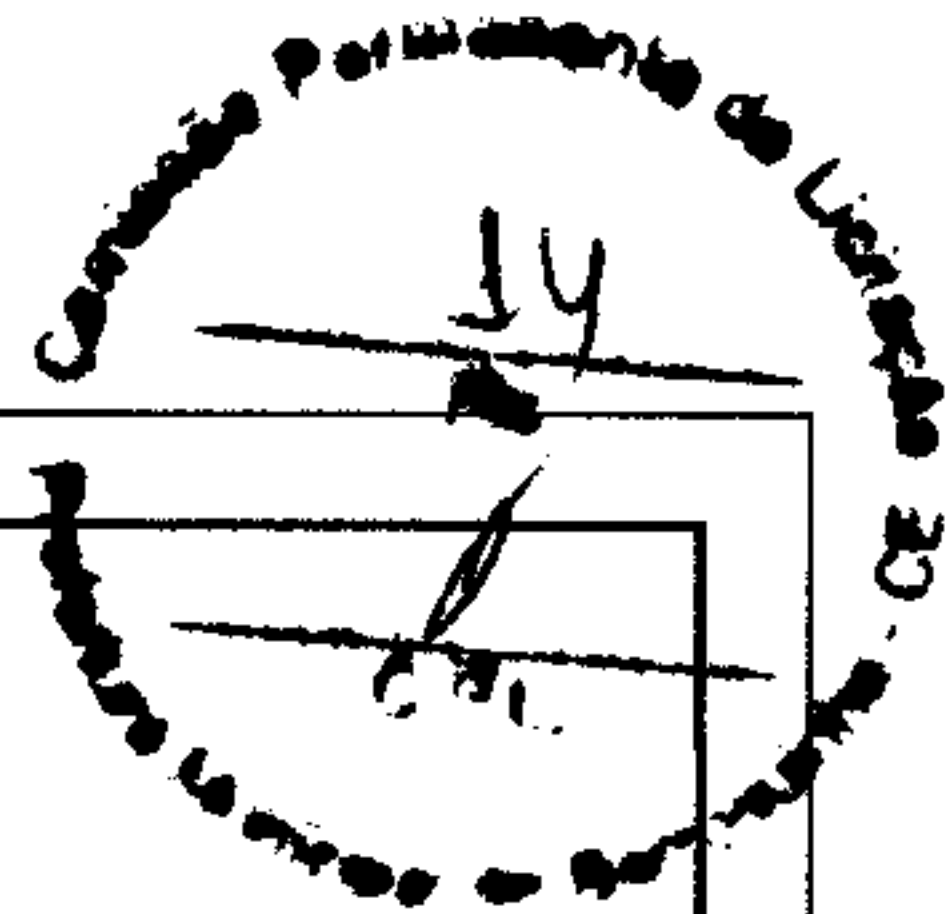
nº. : 003	Data da pesquisa: 02/03/2026
Fotos: Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

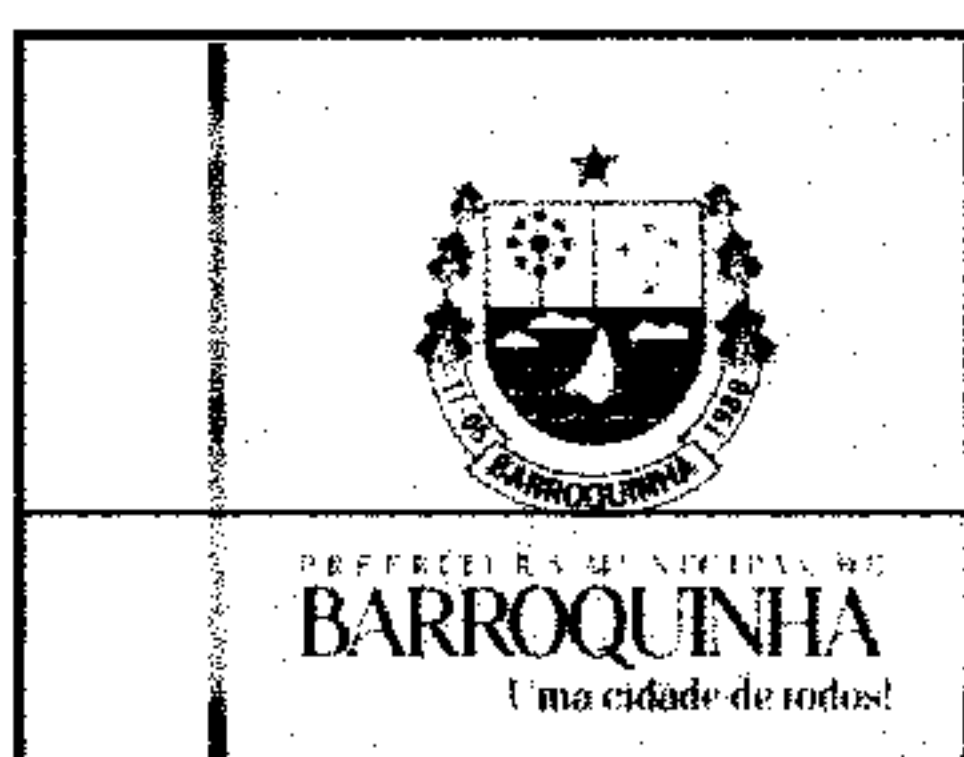
02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



1 PLANTA BAIXA

1 : 100



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BARROQUINHA

PRANCHA 01/01

Número do projeto 0003

Data 02/03/2026

Engenheiro

PATRICK MELO CAVALCANTE

Escala 1 : 100

PLANTA BAIXA DEPÓSITO ENDEMIAS
E LIXO HOSPITALAR

LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	67,20
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$178,57
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	43,20
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$897,01
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,102941176
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	18,75
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 56.968,46
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 14.228,57
FCL	1,185714286
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$42.739,89
FCE	1,102941176

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,71%	R\$ 56.968,46	0,99
VVI DEPRECIADO		R\$ 56.677,80
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 400,00

