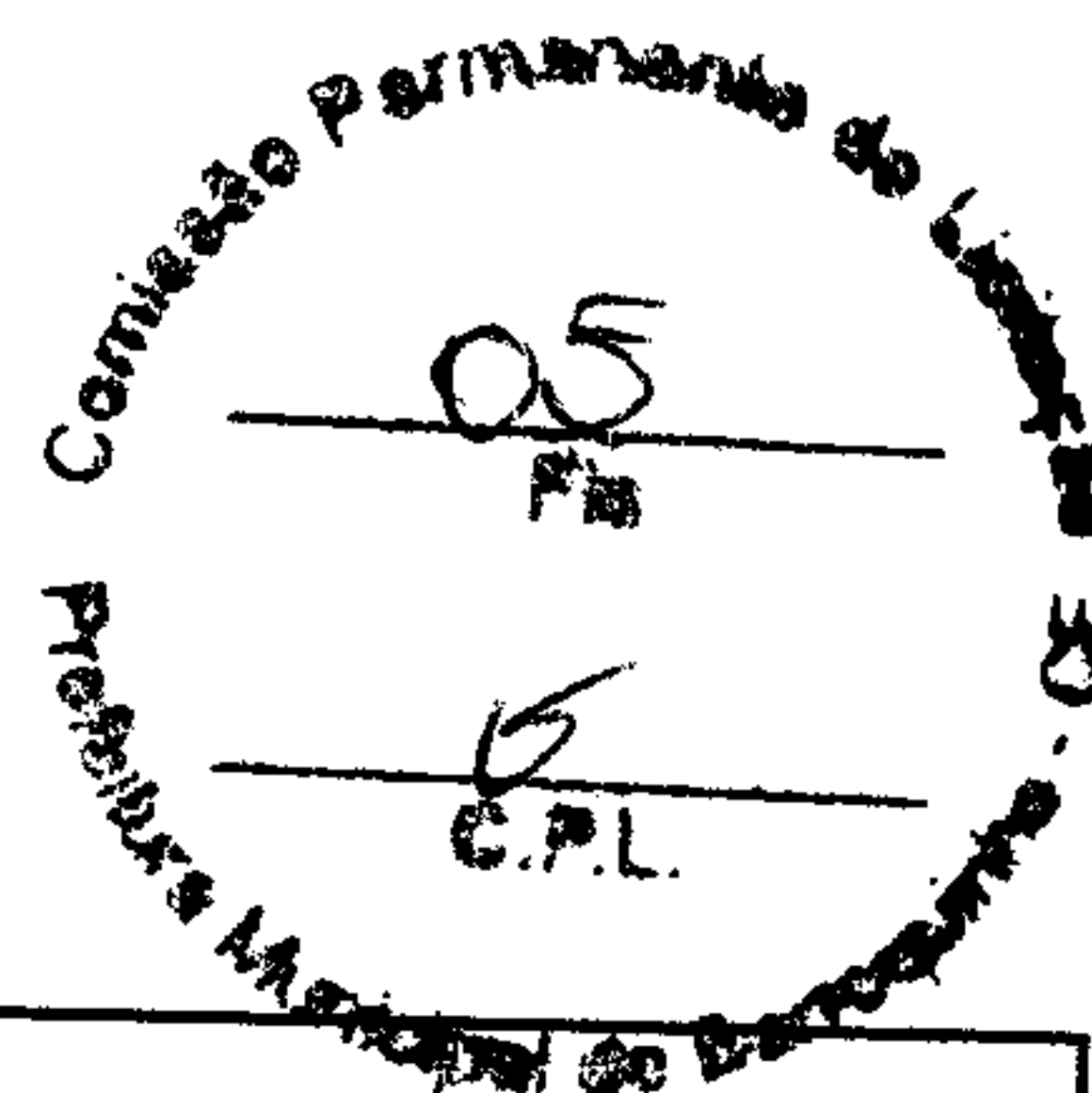




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 02

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 TRABALHO E DESENVOLVIMENTO SOCIAL.
CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: EDIVALDO EDUARDO DOS SANTOS
CPF: 356.565.063-04

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 DA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL.**

03. OBJETO DO TRABALHO:

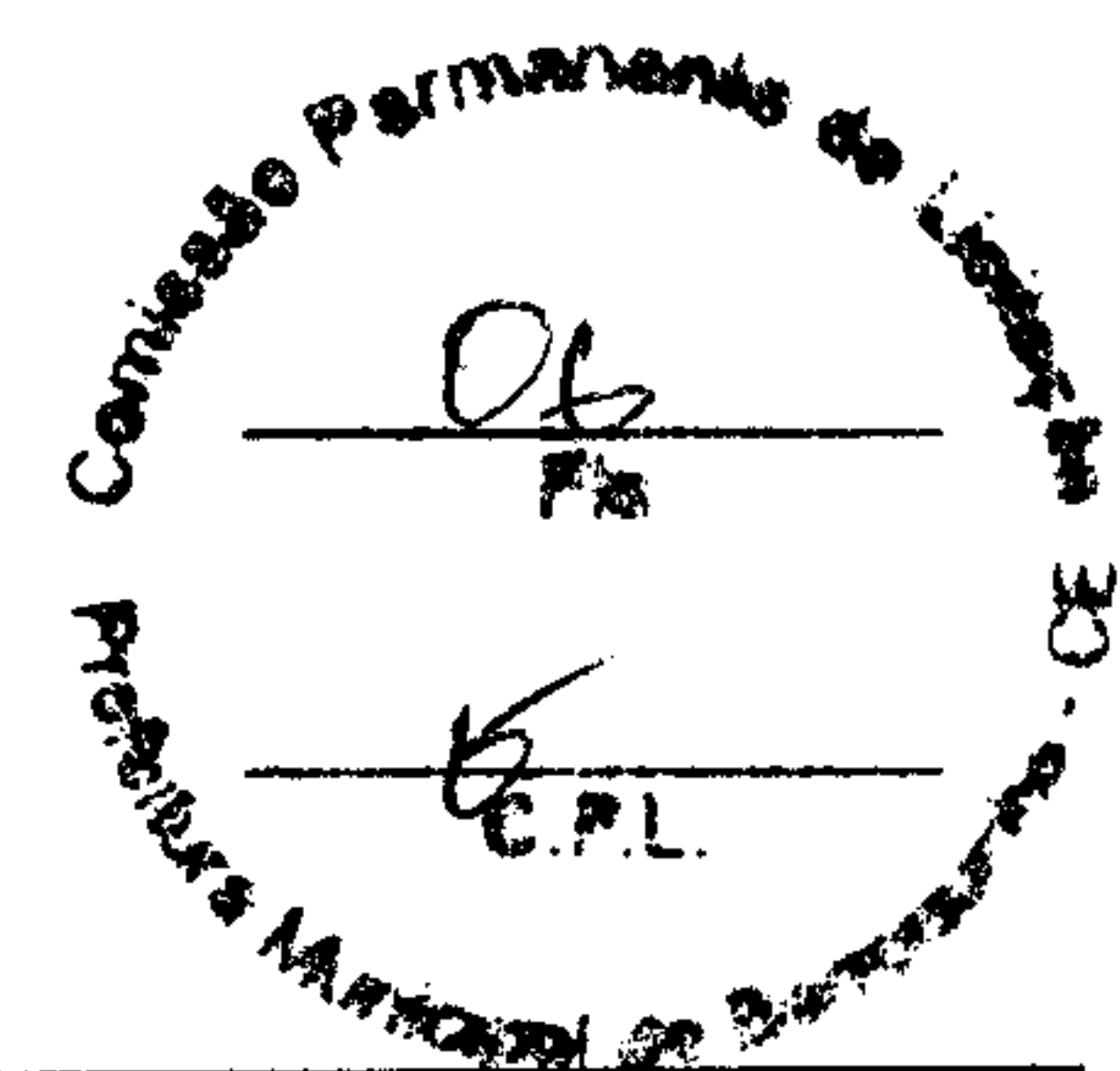
Avaliação do terreno
Avaliação do imóvel na condição da obra concluída
Avaliação do imóvel para conclusão de laudo avaliativo, com finalidade de locação junto à Prefeitura Municipal de Barroquinha - Ce

04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: RUA DO CHICO BENTO, 1001
Bairro: CENTRO
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000
Coordenadas: Latitude -3.012153(S) Longitude -41.074729 (W)

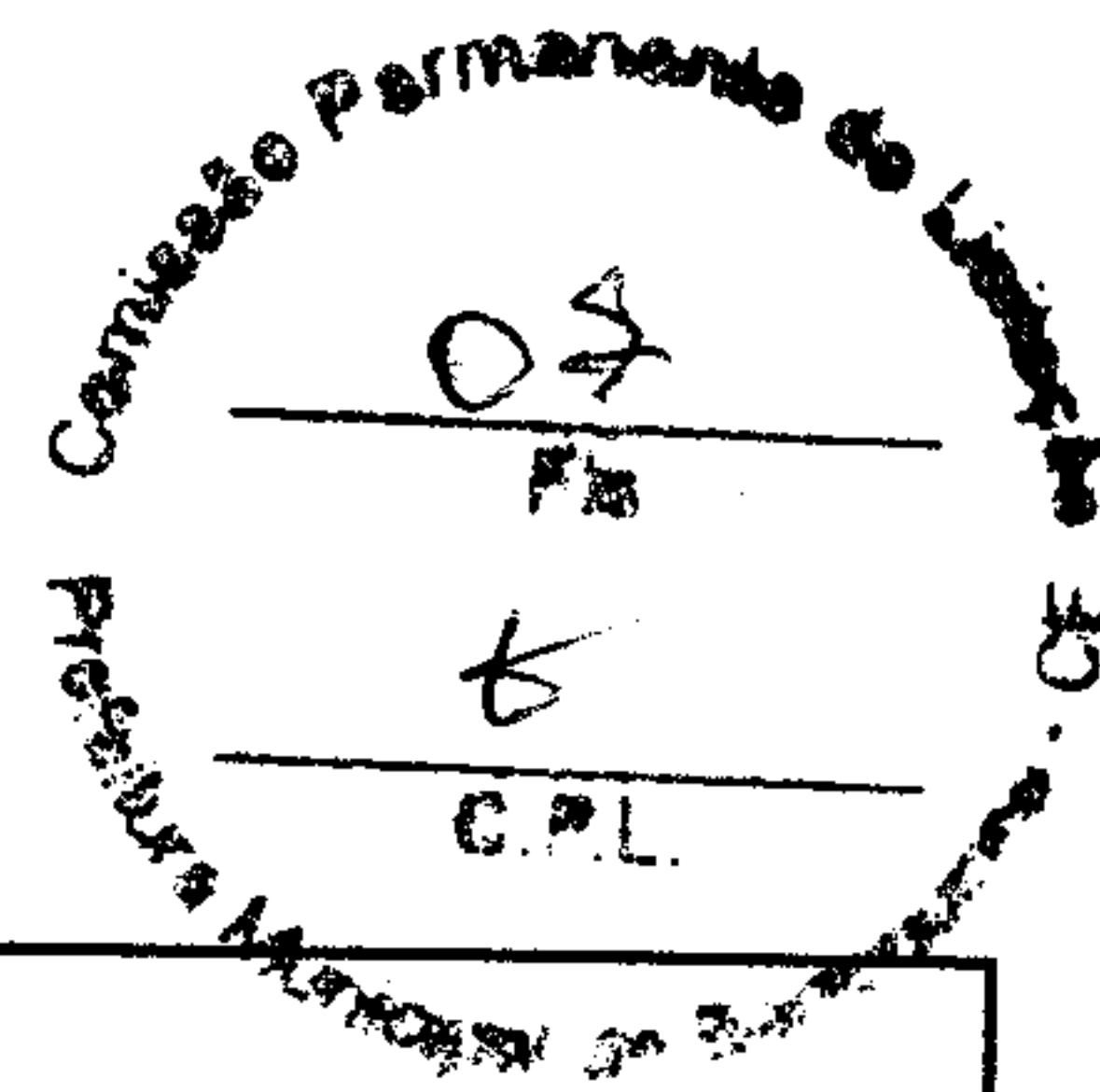
05. OBJETIVO DO TRABALHO:

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



06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Área construída (m²): 80,20 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) () suite (s) () área de serviço descoberta (s) () copa (s) () quarto (s) simples (X) banheiro (s) isolado (s) (X) cozinha (s) () quarto (s) empregada () banheiro (s) empregada (X) despensa (s) () varanda (s) /sacada(s) () lavabo (s) () área de serviço coberta(s) (X) 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 (X) não					
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
HALL DE ENTRADA	CERÂMICA	LÁTEX	GESSO	AÇO	-
SALA	CERÂMICA	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	MADEIRA
COZINHA	CERÂMICA	LÁTEX	MADEIRA	AÇO	-
DEPÓSITO	CERÂMICA	LÁTEX	MADEIRA	-	-
WC	CERÂMICA	LÁTEX	MADEIRA	-	-
CORREDOR	CERÂMICA	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	-

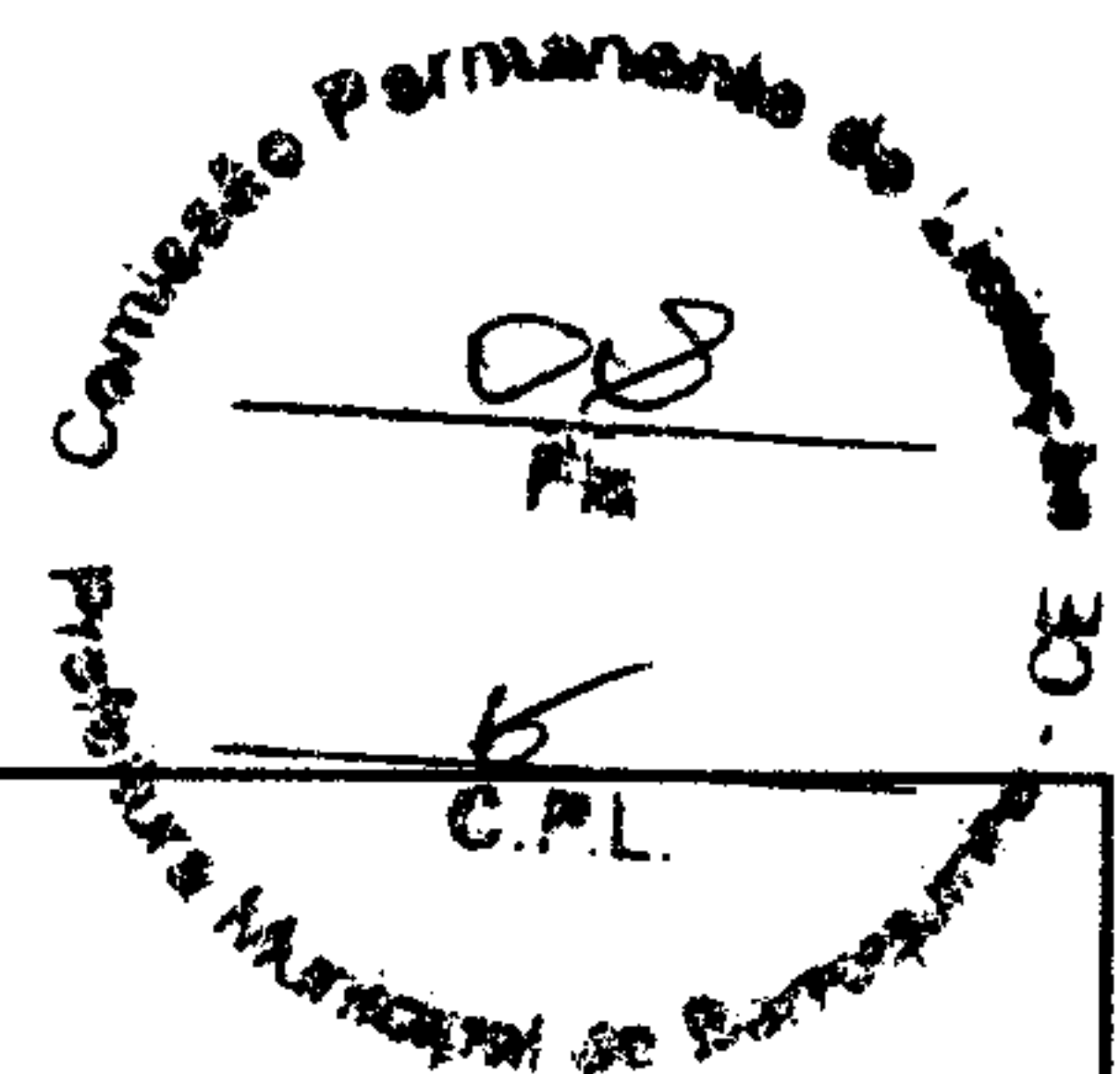


Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☒ reservatório elevado	☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outras ☒ fossa séptica ☒ ar 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): 10,65m - lateral direita: 39,10m - lateral esquerda: 39,10m - fundos: 11,45	Topografia: ☒ plano ☐ auge > 10% ☐ declive < 10% ☐ acidentado	☐ abaixo do greide da rua ☐ acima do greide da rua	Drenagem: ☒ seco ☐ alagável
Necessidade de regularização topográfica: ☐ sim ☒ não					

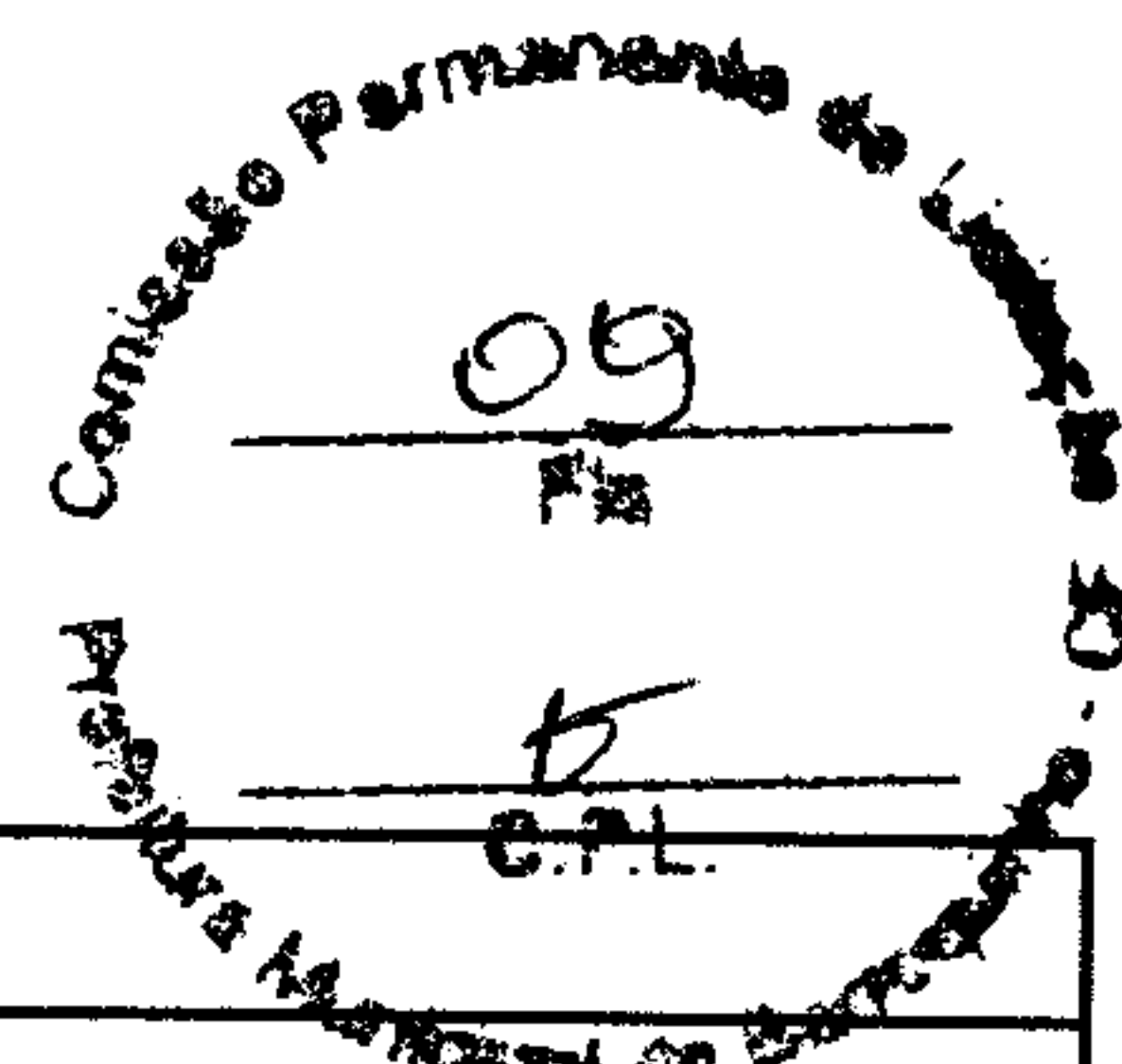


Áreas (m²):	
Terreno isolado: área total: 447,69m² área não edificada: 367,49m²	
Zoneamento:	
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:
Estado:	(X) limpo () matagal e/ou lixo
Existência de árvores que 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) pavimentação	(X) rede elétrica	() rede de gás
(X) rede de esgoto	() terra batida	(X) iluminação pública	(X) coleta de lixo
() rede de água pluvial	()	(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

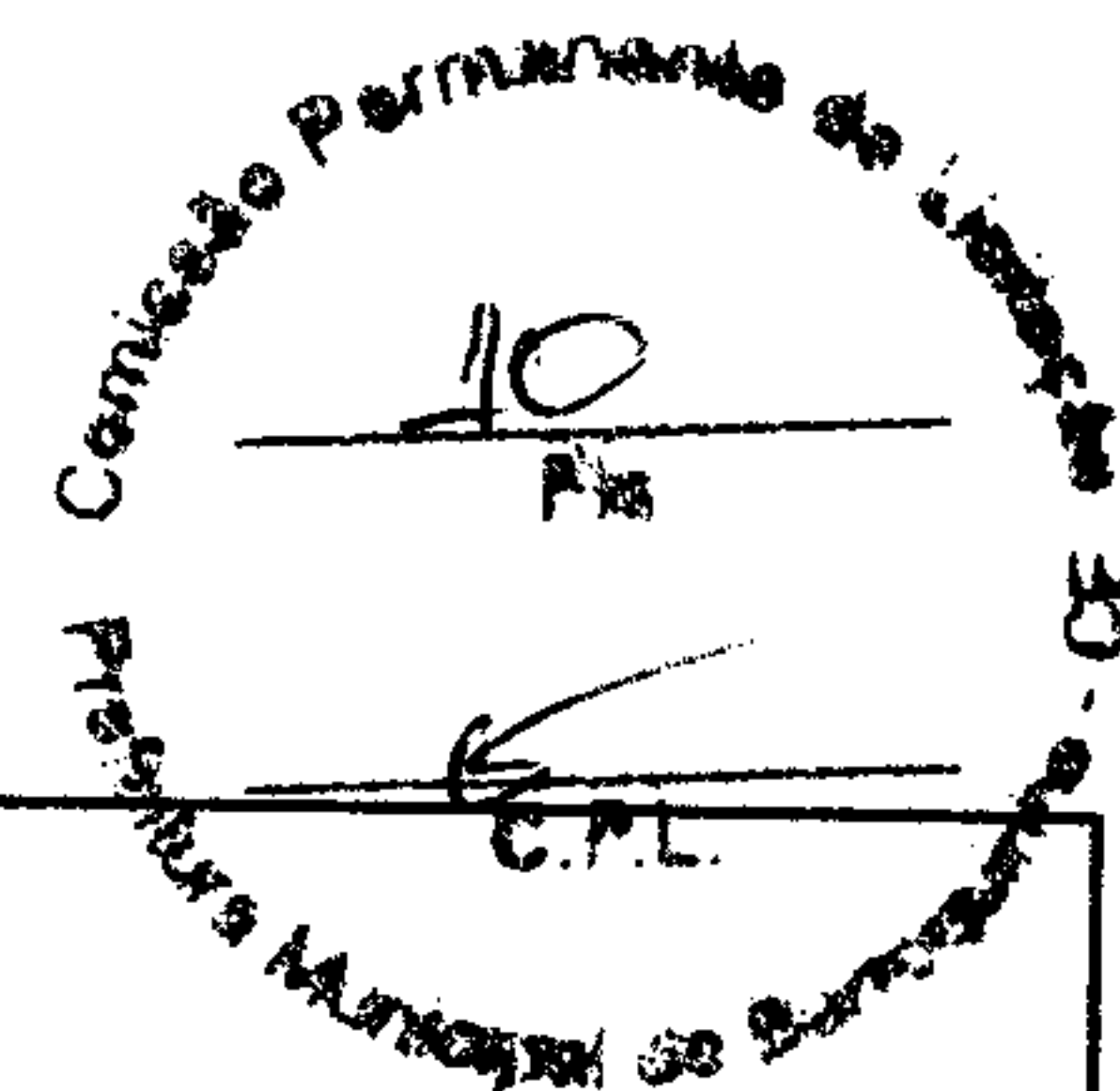
9.1 Metodologia(s) empregada (s): ☐ () – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado ☐ () – MCREN - Método da capitalização da renda ☒ (X) – LEI – Metodologia referente a Lei Municipal e Dados do IBGE.				
9.2 especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão				
Fundamentação:	☐ () Grau I	☐ () Grau II	☐ () Grau III	☒ (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\$): 68.073,23				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 500,00				
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:00998908363
998908363

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

PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061225735-5

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA
MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS
LOCATÁRIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

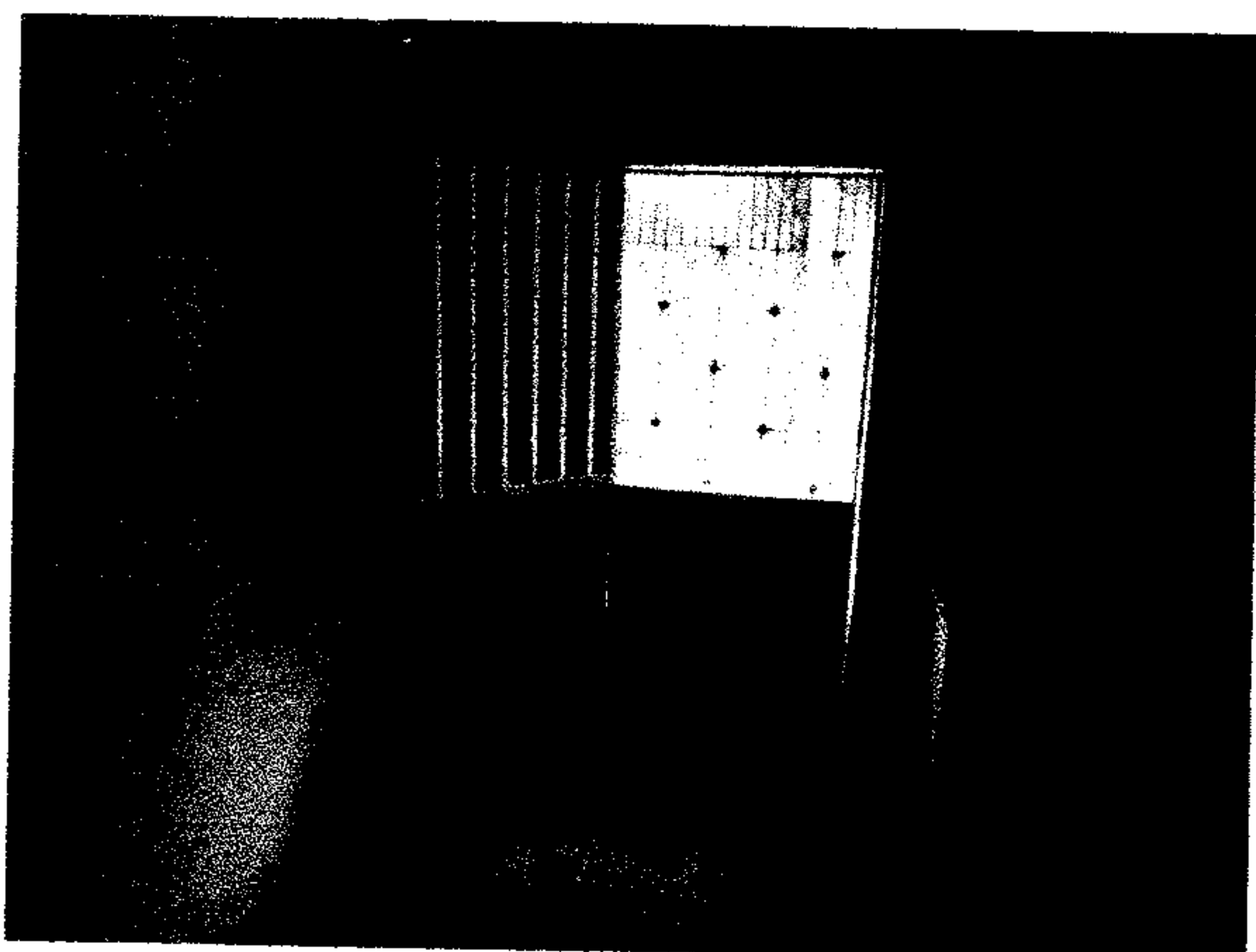
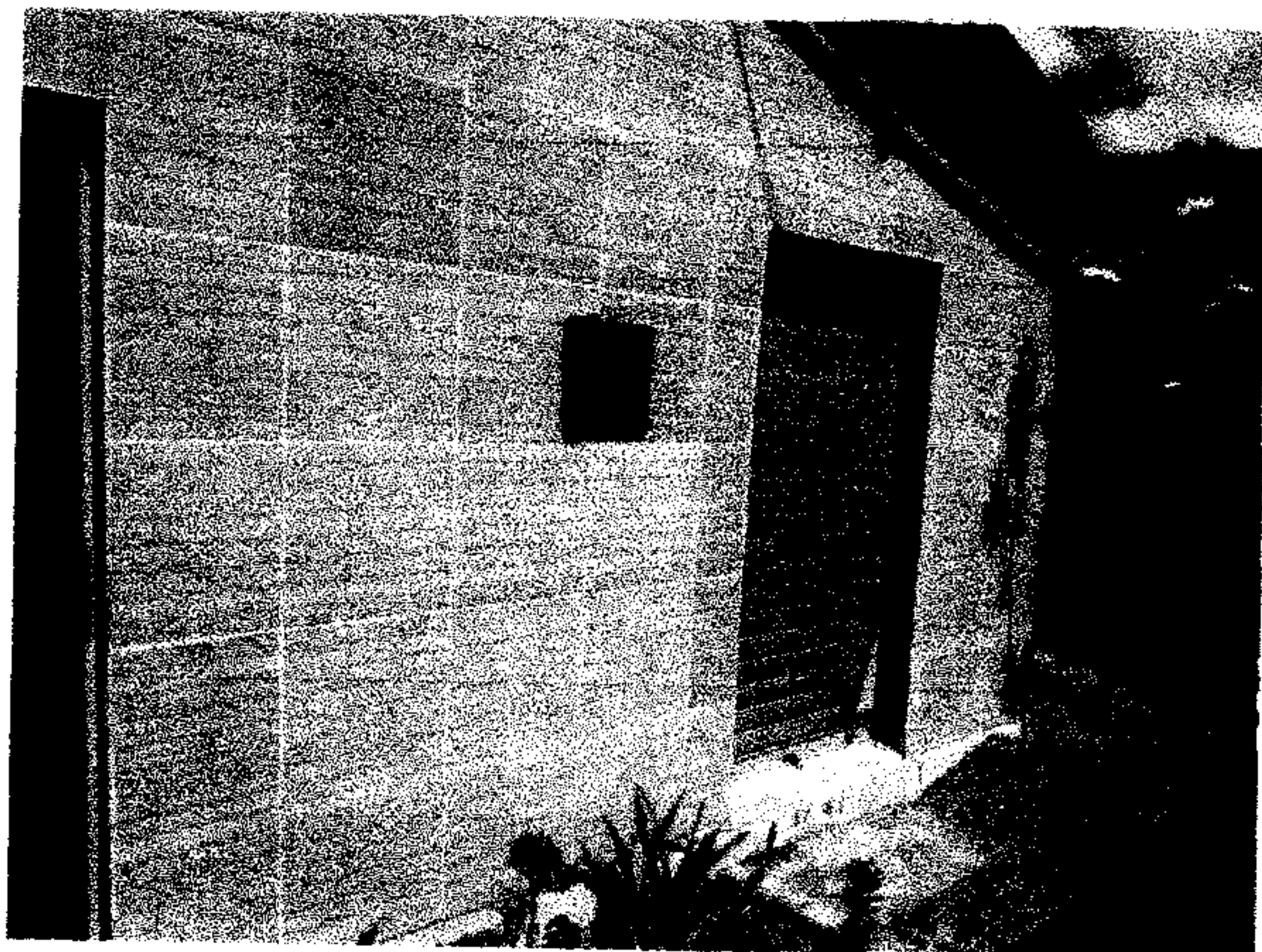
EDIVALDO EDUARDO DOS SANTOS
LOCADOR
CPF:356.565.063-04

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;

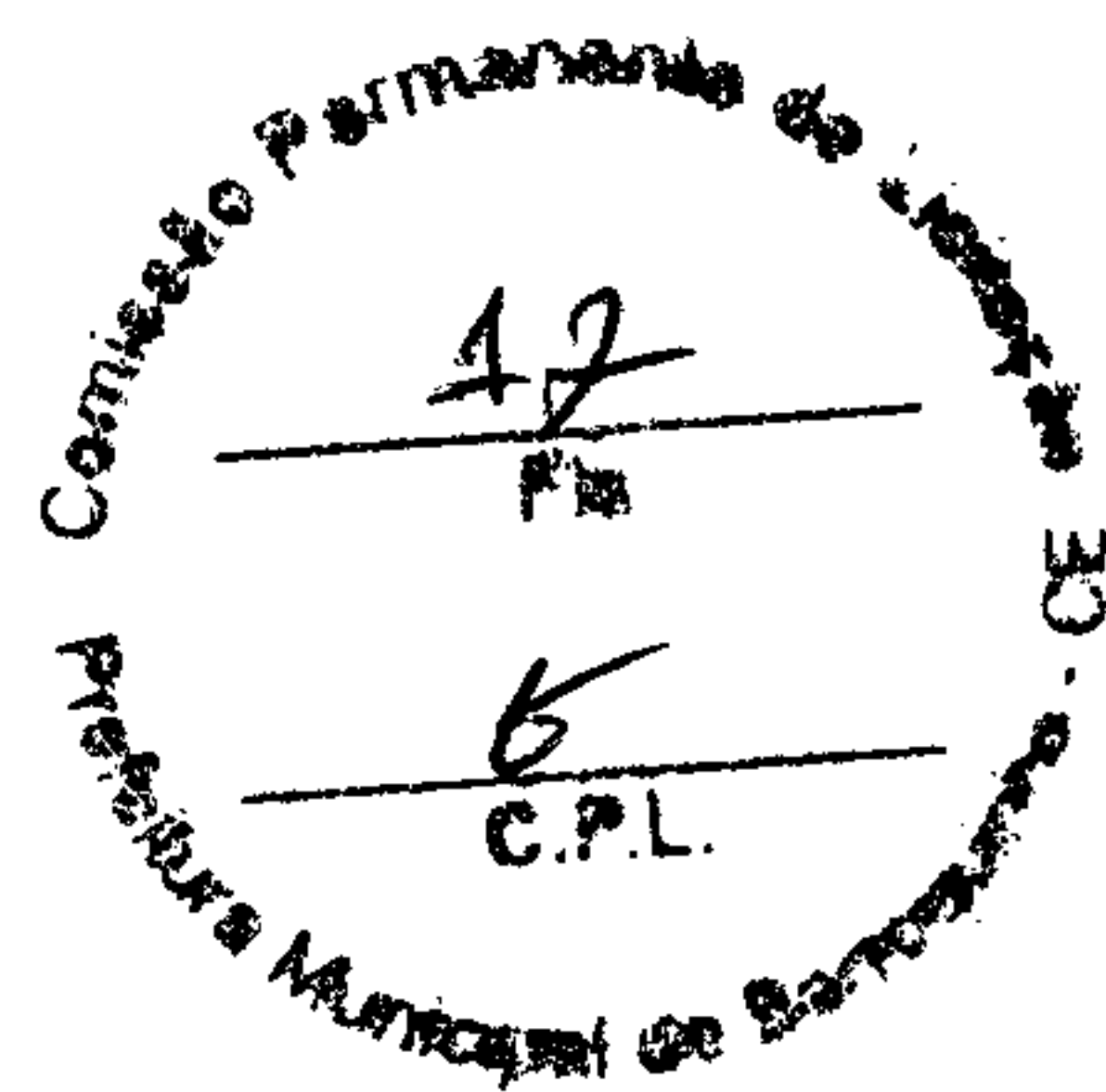


a)



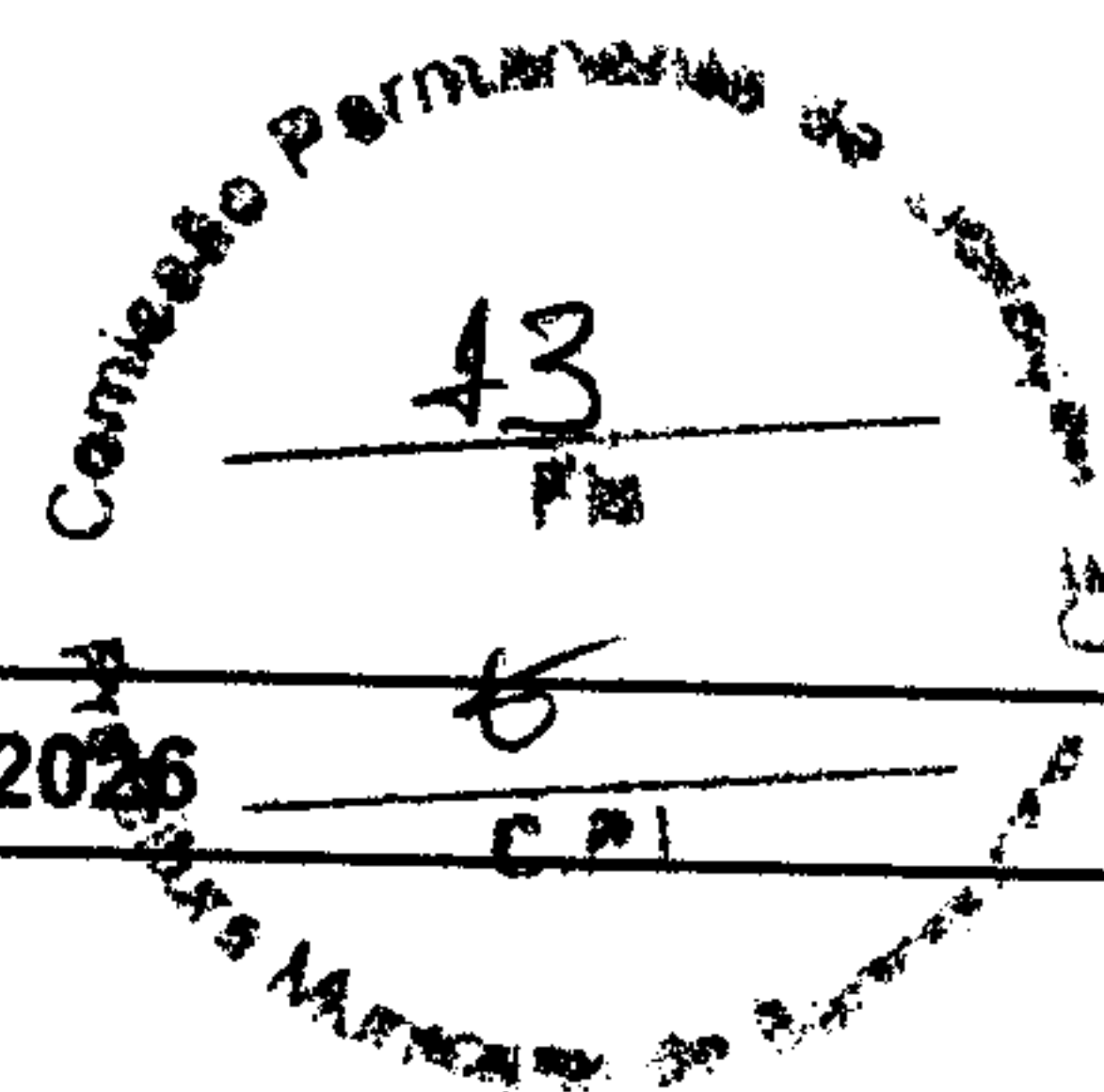
b) SEGUE EM ANEXO

c) SEGUE EM ANEXO



TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:



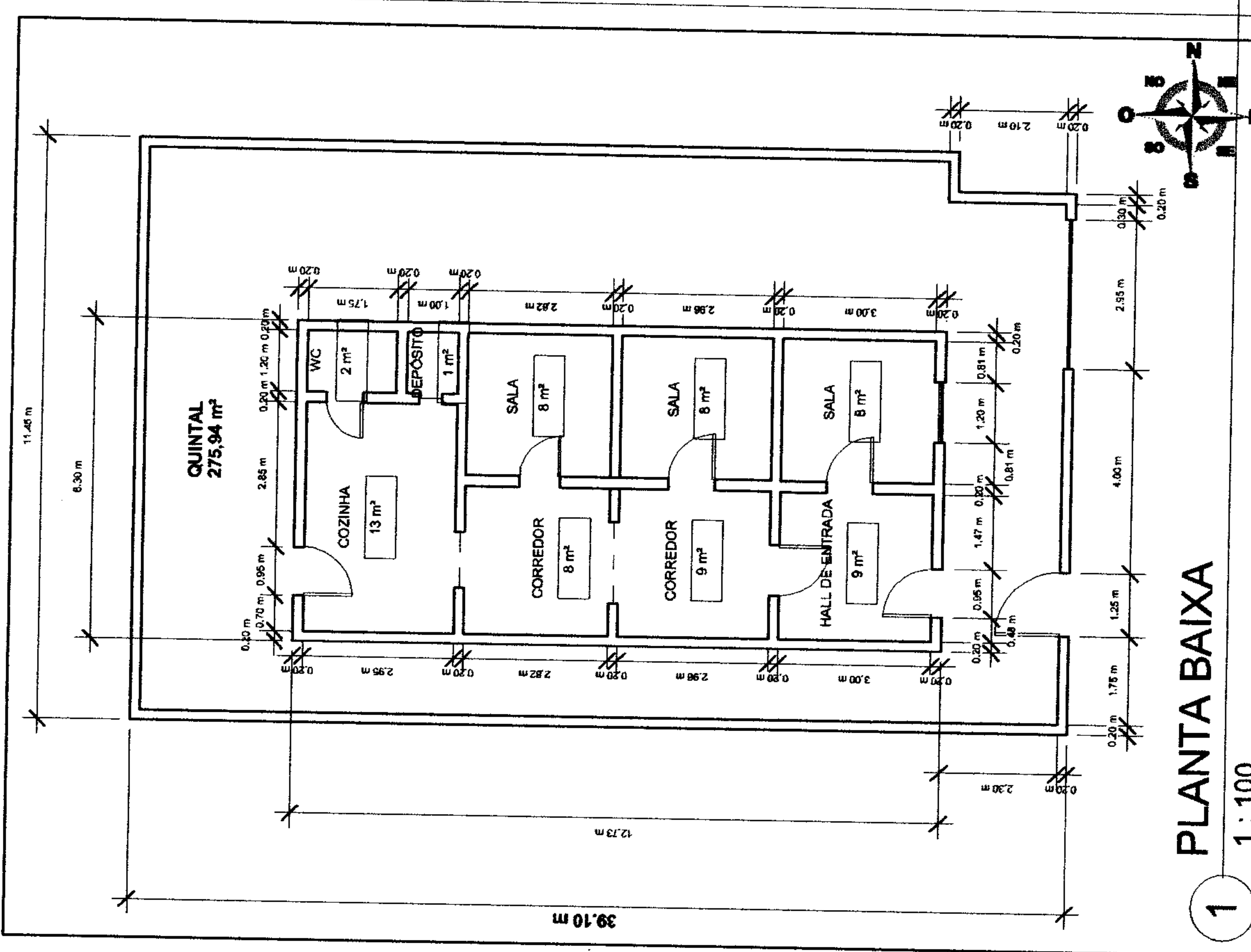
nº. : 002	Data da pesquisa: 02/03/2026
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

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

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



PLANTA BAIXA

1 1 : 100

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA - CE	PRANCHA 01/01			
		Número do projeto		0002	
		Data		02/03/2026	
		Engenheiro		PATRICK MELO CAVALCANTE	
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA (uma cidade de nobres)		PLANTA BAIXA DEPOSITO POLO DE CONVIVENCIA SOCIAL			
		Escala 1 : 100			

LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	447,69
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$27,21
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,214285714
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	17
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	80,20
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$765,19
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	1,011764706
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	17,2
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 76.880,35
VALOR VENAL DO TERRENO	
VVT	R\$ 14.790,00
FCL	1,214285714
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$62.090,35
FCE	1,011764706

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.
0,73%	R\$ 76.880,35	0,89
VVI DEPRECIADO		R\$ 68.073,23
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 500,00

