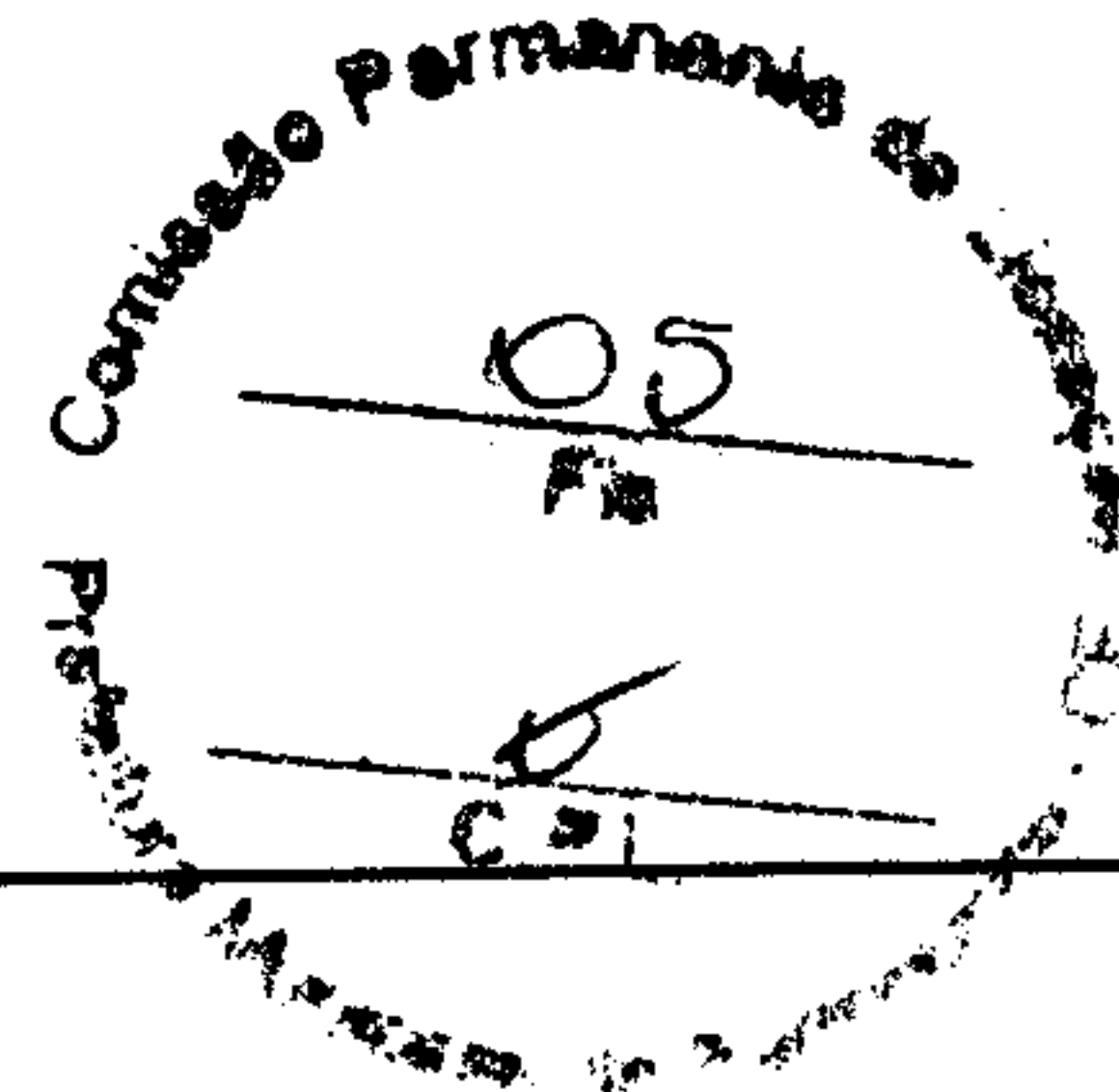




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 05

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 EDUCAÇÃO
CNPJ: 23.478.597/0001-80

01.2 Aceitante:

Nome: MANOEL ARAÚJO DOS SANTOS NETO
CPF: 084.264.873-94

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 DE EDUCAÇÃO DE BARROQUINHA - CE

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

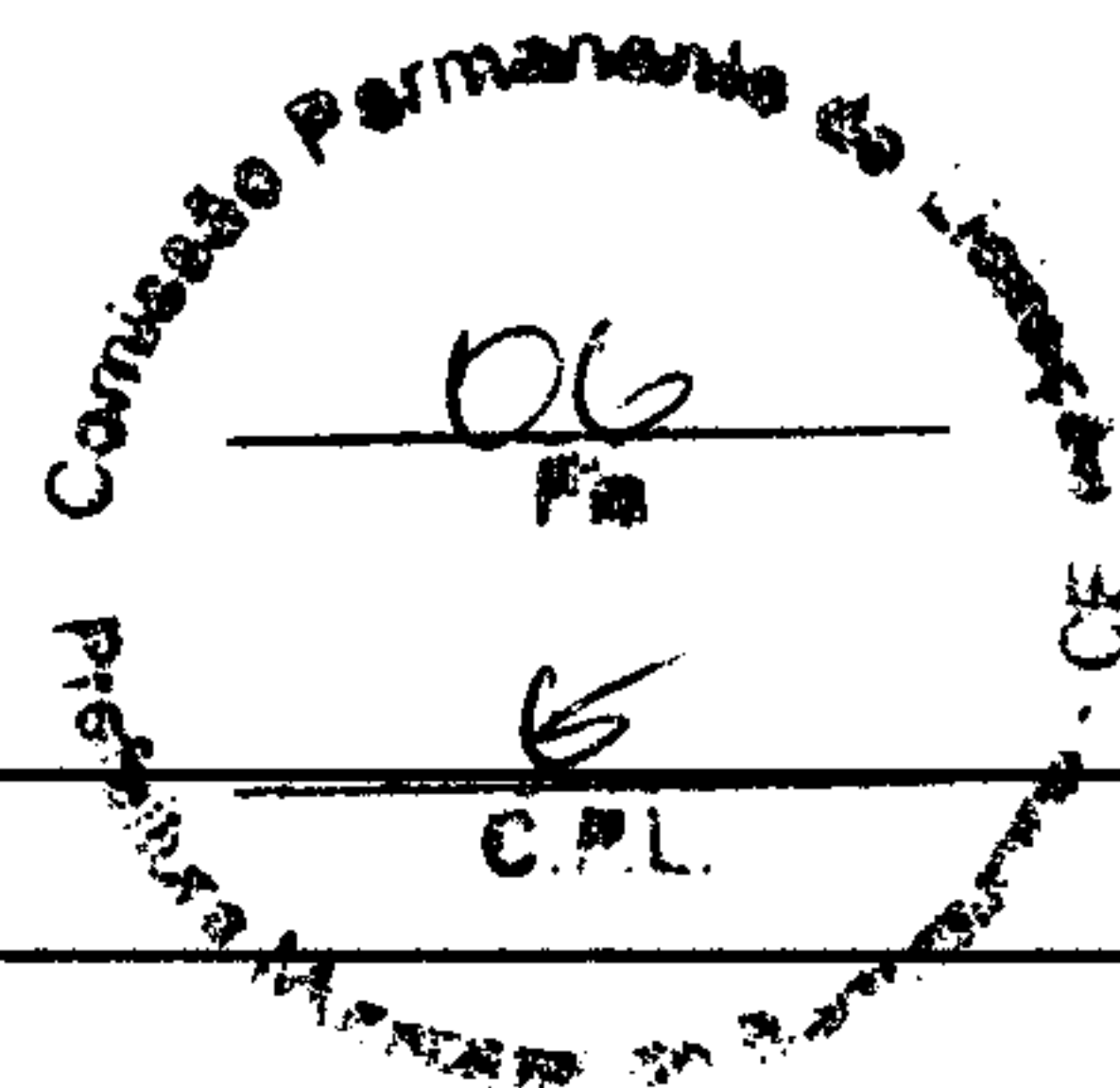
04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: RUA ELDA PINTO VERAS, 1300
Bairro: CENTRO
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000
Coordenadas: Latitude -3.012471(S) Longitude -41.075323 (W)

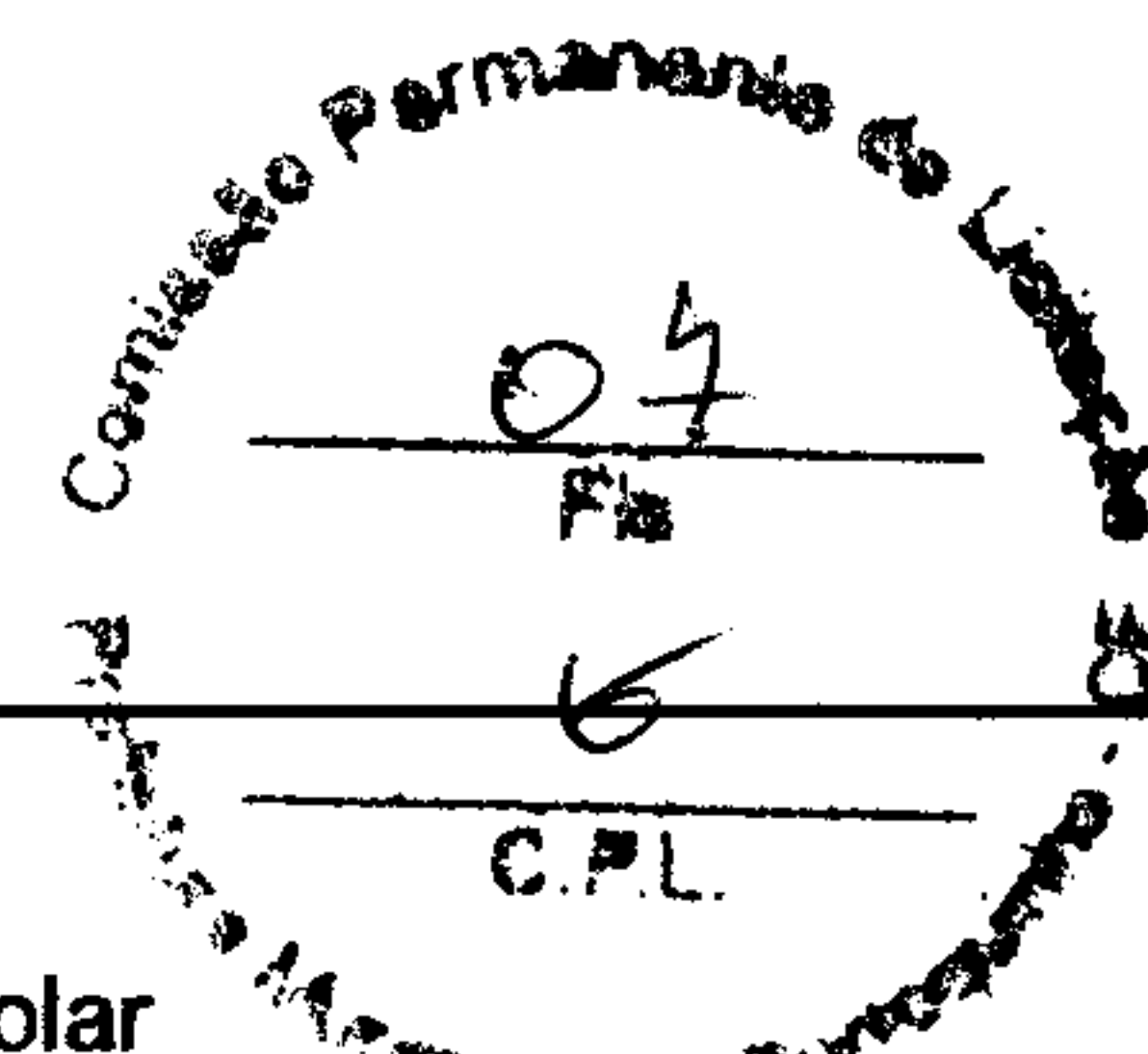
05. OBJETIVO DO TRABALHO:

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

06. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:



Área construída (m²): 94,92		Nº. de pavimentos: 2			
Posição no terreno - croqui:					
SEGUE EM ANEXO					
Orientação solar da frente:		☐ oeste	☐ leste	☒ norte	☐ sul
Divisão interna: (qtde.)	☒ sala (s) ☐ copa (s) ☒ cozinha (s) ☐ despensa (s) ☒ área de serviço coberta(s) ☐ escritório (s) ☐ home service	☐ suite (s) ☒ quarto (s) simples ☐ quarto (s) empregada ☐ varanda (s) /sacada(s) ☒ terraço (s) ☐ jardim (ns) interno (s)	☐ área de serviço descoberta (s) ☐ 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 ☒ não					
Acabamentos:					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos/forros	Portas	Janelas
SALA	CIMENTO	LÁTEX	LAJE	-	-
QUARTO	CIMENTO	LÁTEX	LAJE	MADEIRA	-
COZINHA	CIMENTO	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	-
CORREDOR	CIMENTO	LÁTEX	LAJE	-	MADEIRA
ÁREA DE SERVIÇO	CIMENTO	LÁTEX	MADEIRA	MADEIRA	-

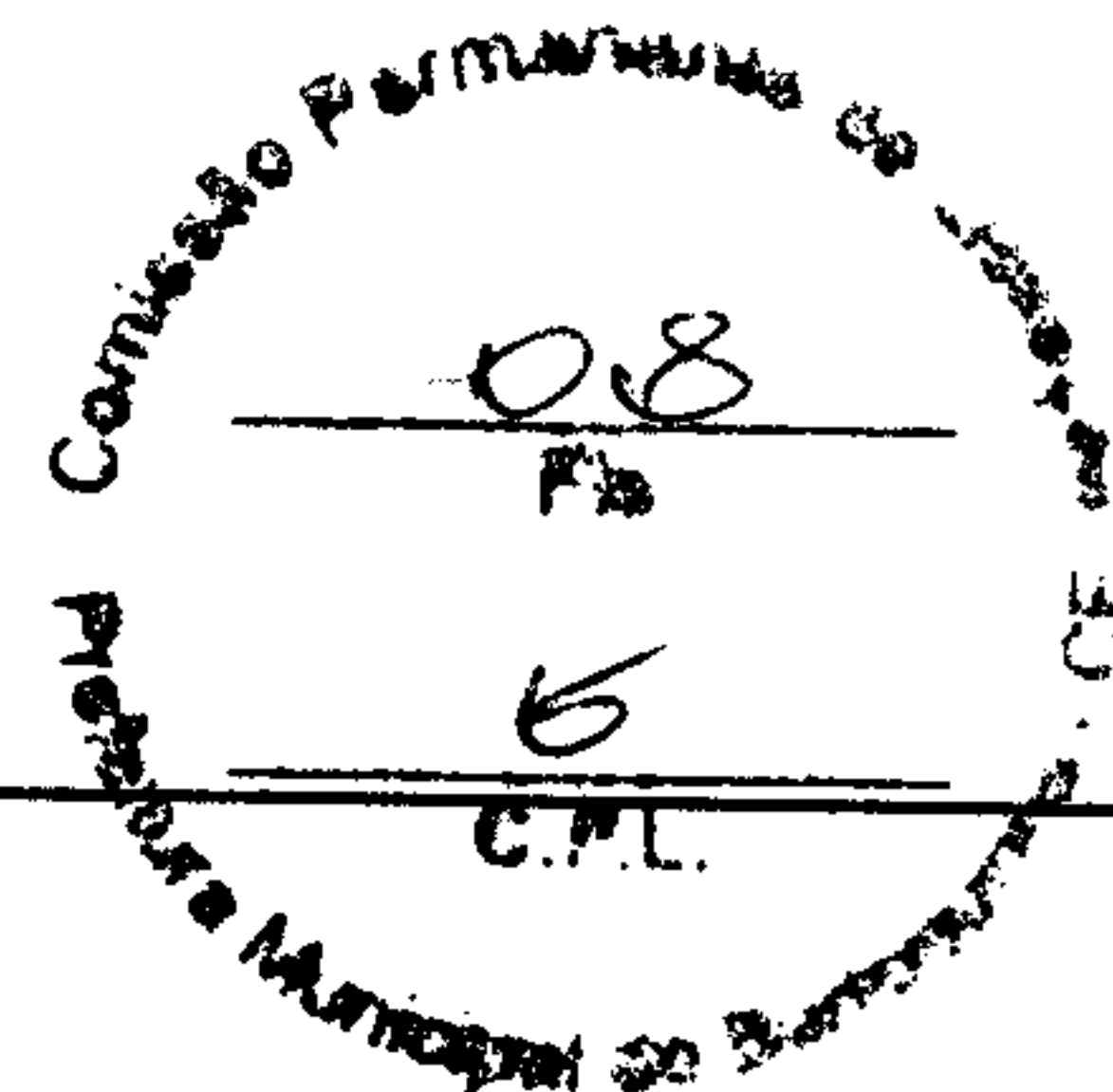


Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura para tv a cabo ☒ reservatório elevado	☐ poço artesiano ☐ central de gás ☐ aquecimento solar ☐ aquecimento a gás/outras ☒ fossa séptica ☐ ar 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): 7,45m - lateral direita: 23,90m - lateral esquerda: 23,90m - fundos: 7,45m	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					

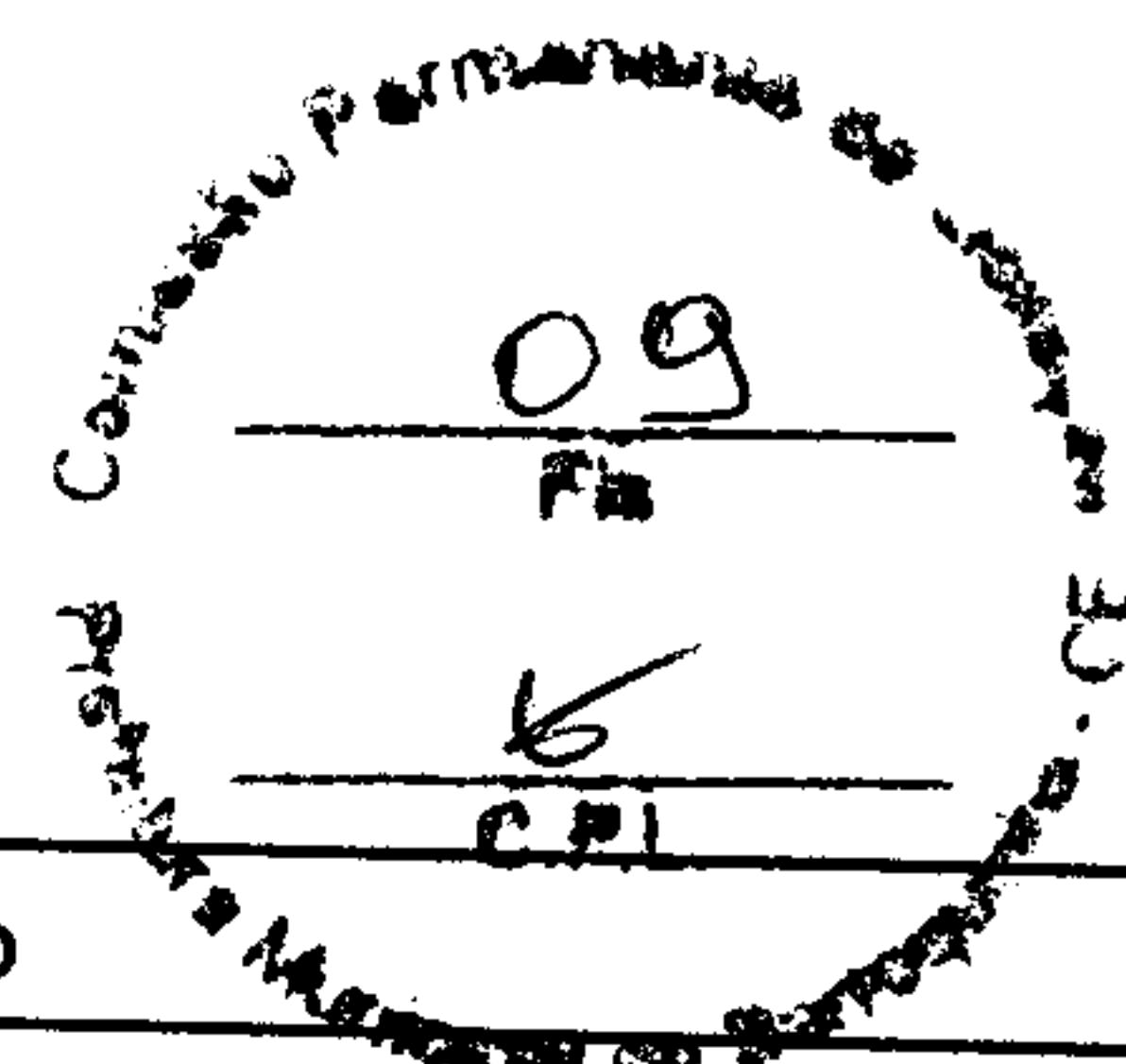


Áreas (m²):	
Terreno isolado: área total: 178,05m² área não edificada: 83,13m²	
Zoneamento:	
Fechamento do terreno:	() sem fechamento (X) alvenaria () cerca de arame () cerca viva () chapas () alambrado () grades () outro – especificar:
Estado:	(X) limpo () matagal e/ou lixo
Existência de árvores que 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	(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	(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) 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: <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

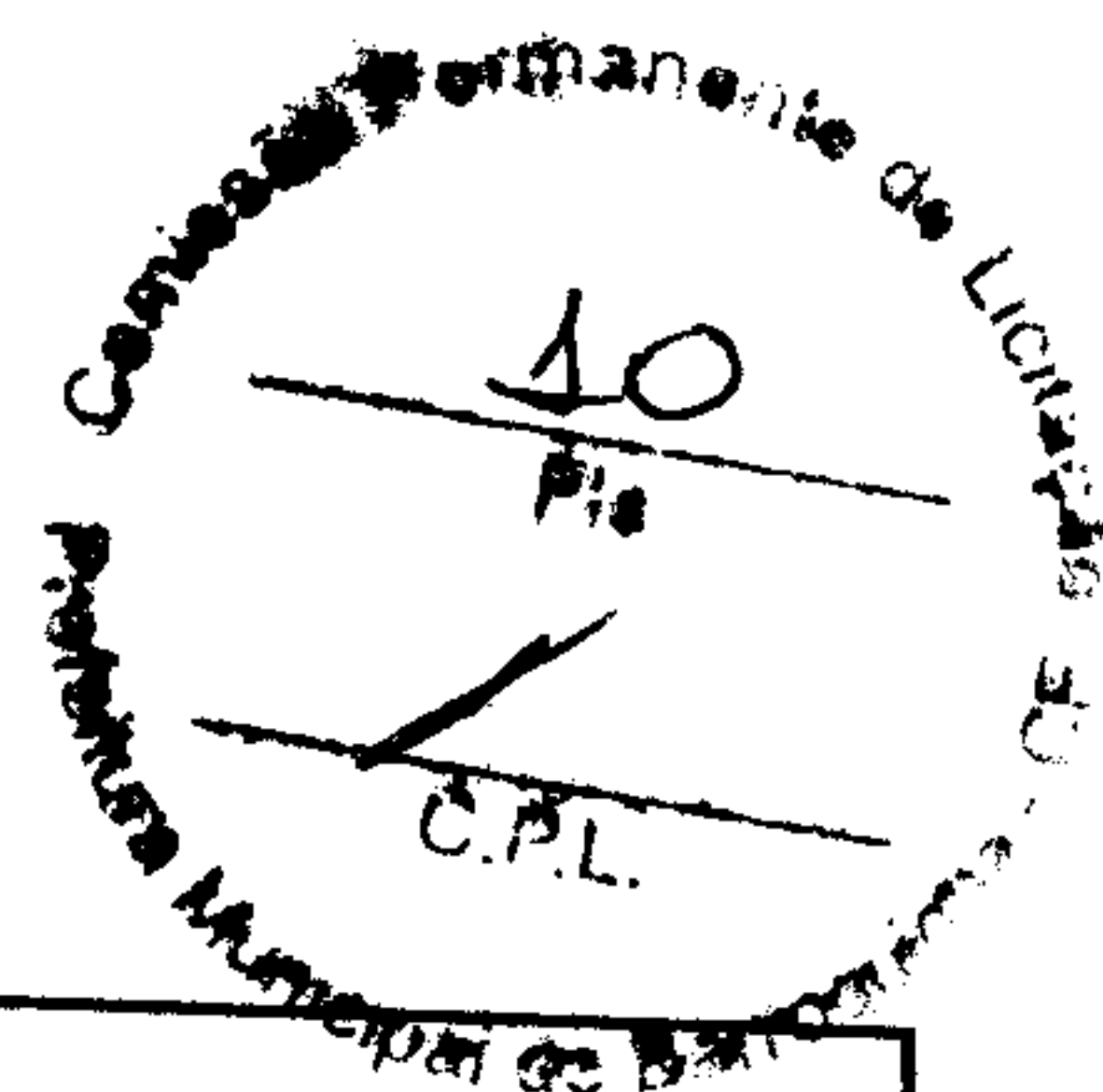
9.1 Metodologia(s) empregada (s): ☐ () – MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado ☐ () – MCREN - Método da capitalização da renda ☒ (X) – LEI – Metodologia referente a Lei Municipal e Dados do IBGE.				
9.2 especificação da avaliação – grau de fundamentação e precisão				
Fundamentação:	☐ () 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\$): 79.288,30				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 400				
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:00
998908363**

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

**PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061225735-5**

Anteiramente Perto do Costa

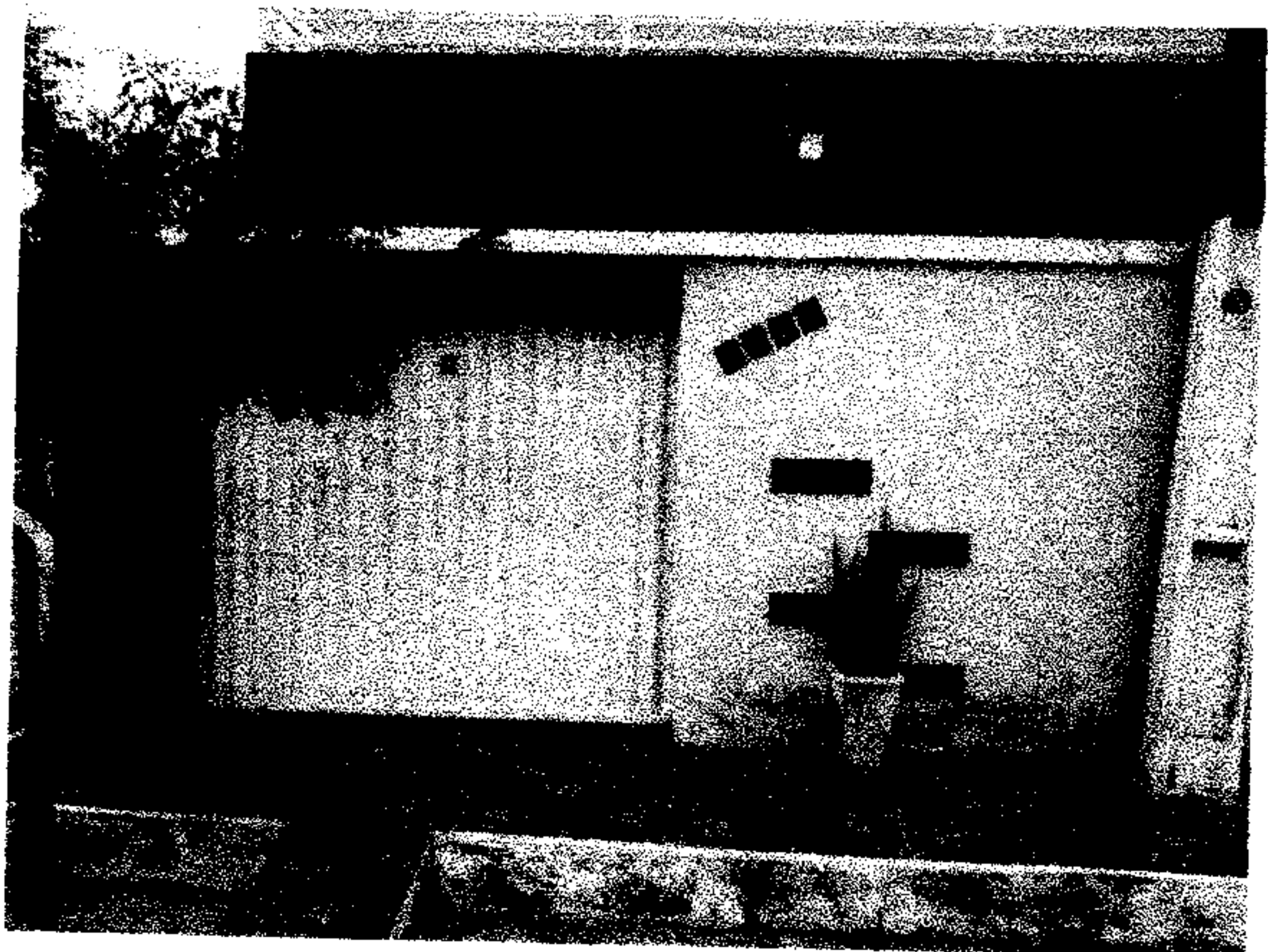
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA-CE - SECRETARIA
MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO LOCATÁRIO
CNPJ: 23.478.597/0001-80**

Manoel Araújo

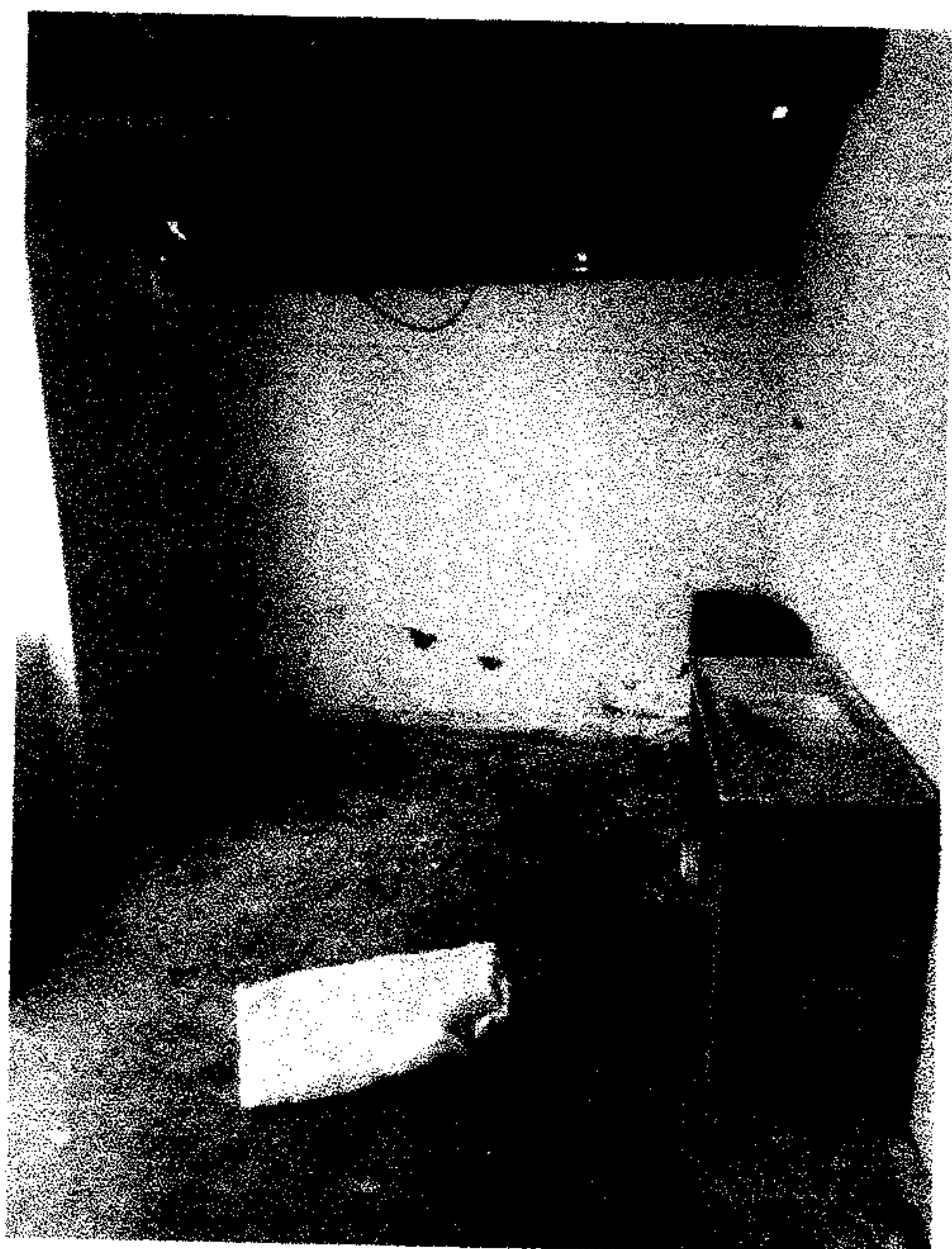
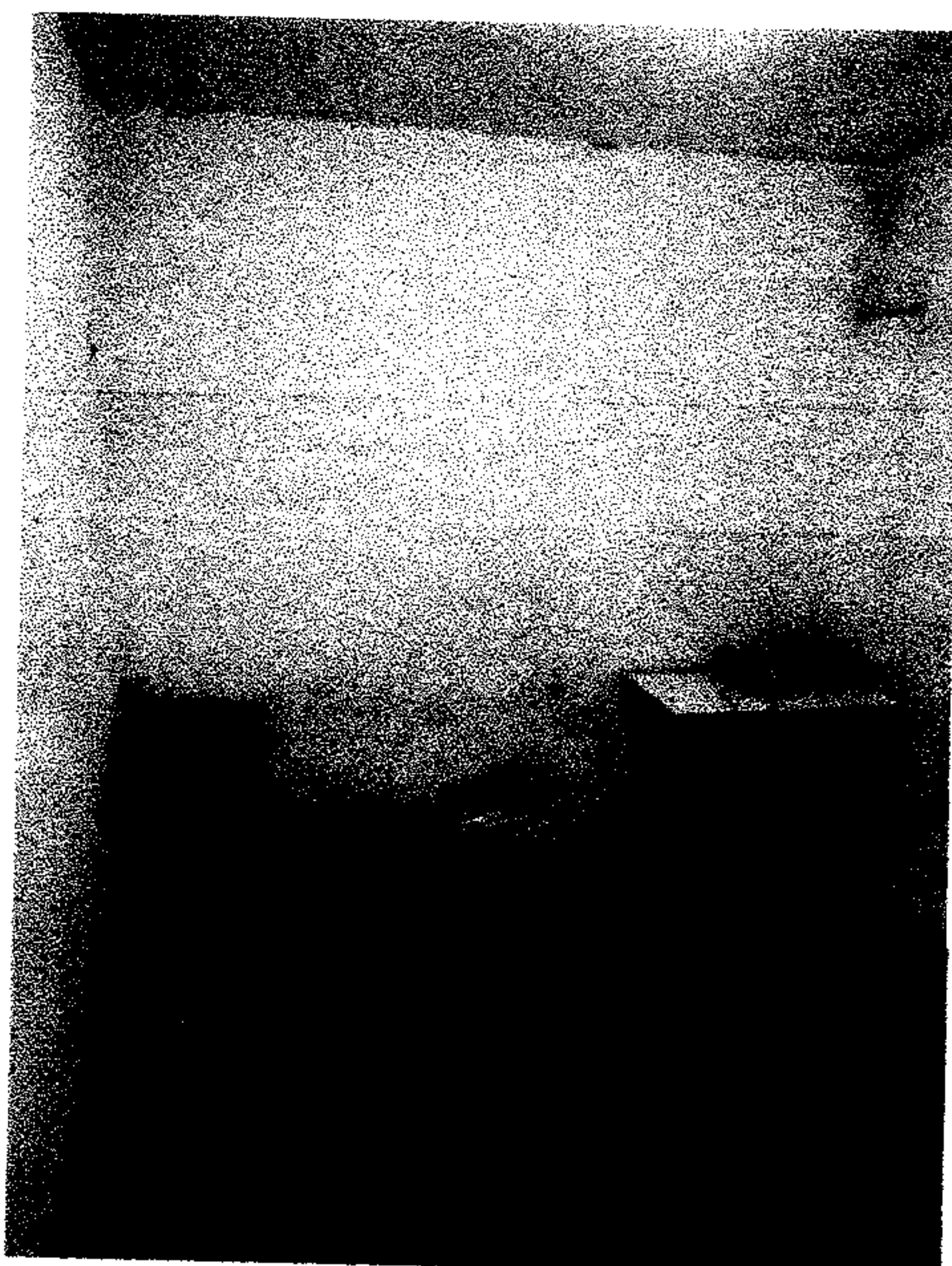
**MANOELARAÚJODOS SANTOSNETO
LOCADOR
CPF: 084.264.873-94**

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;

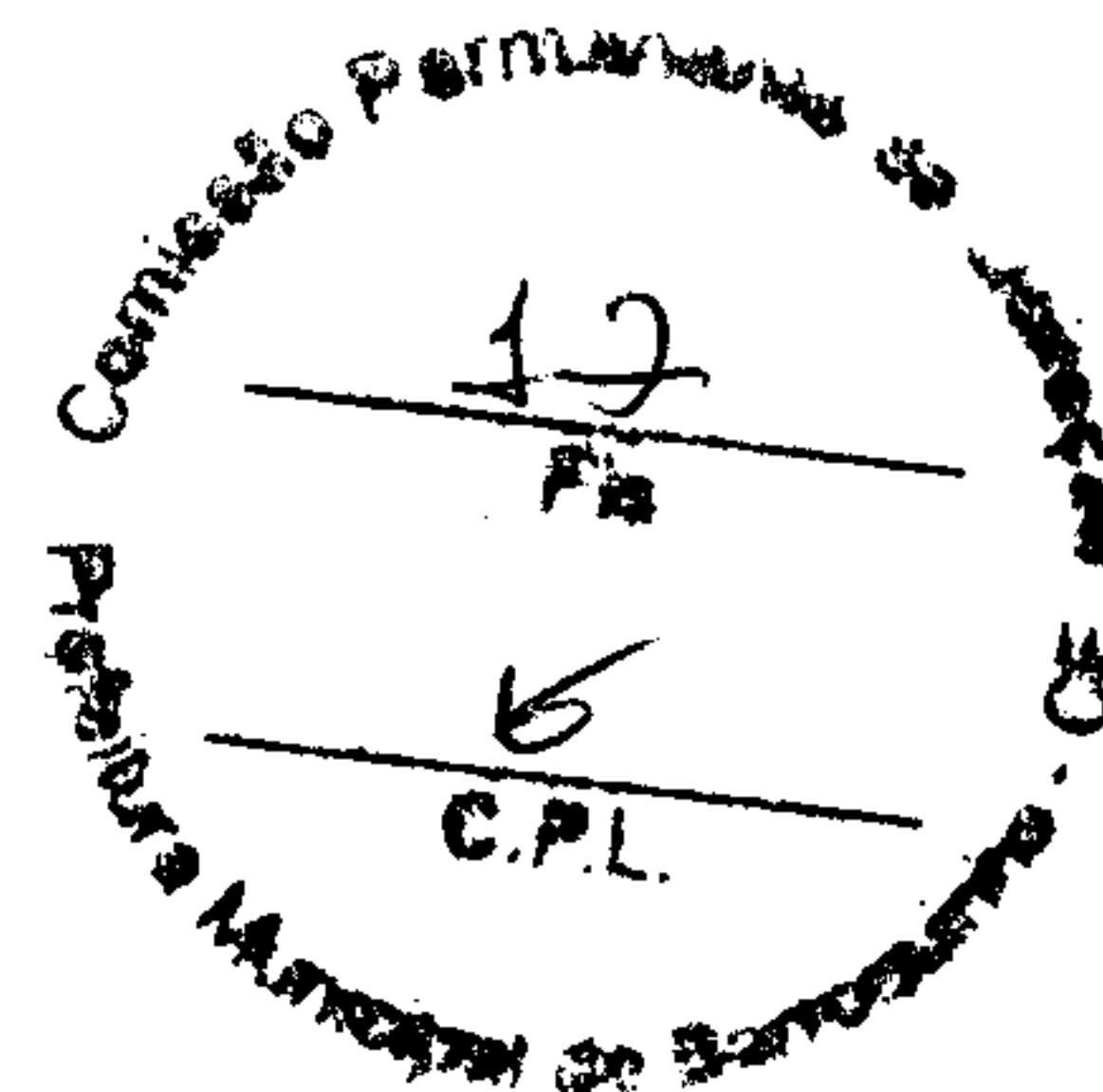


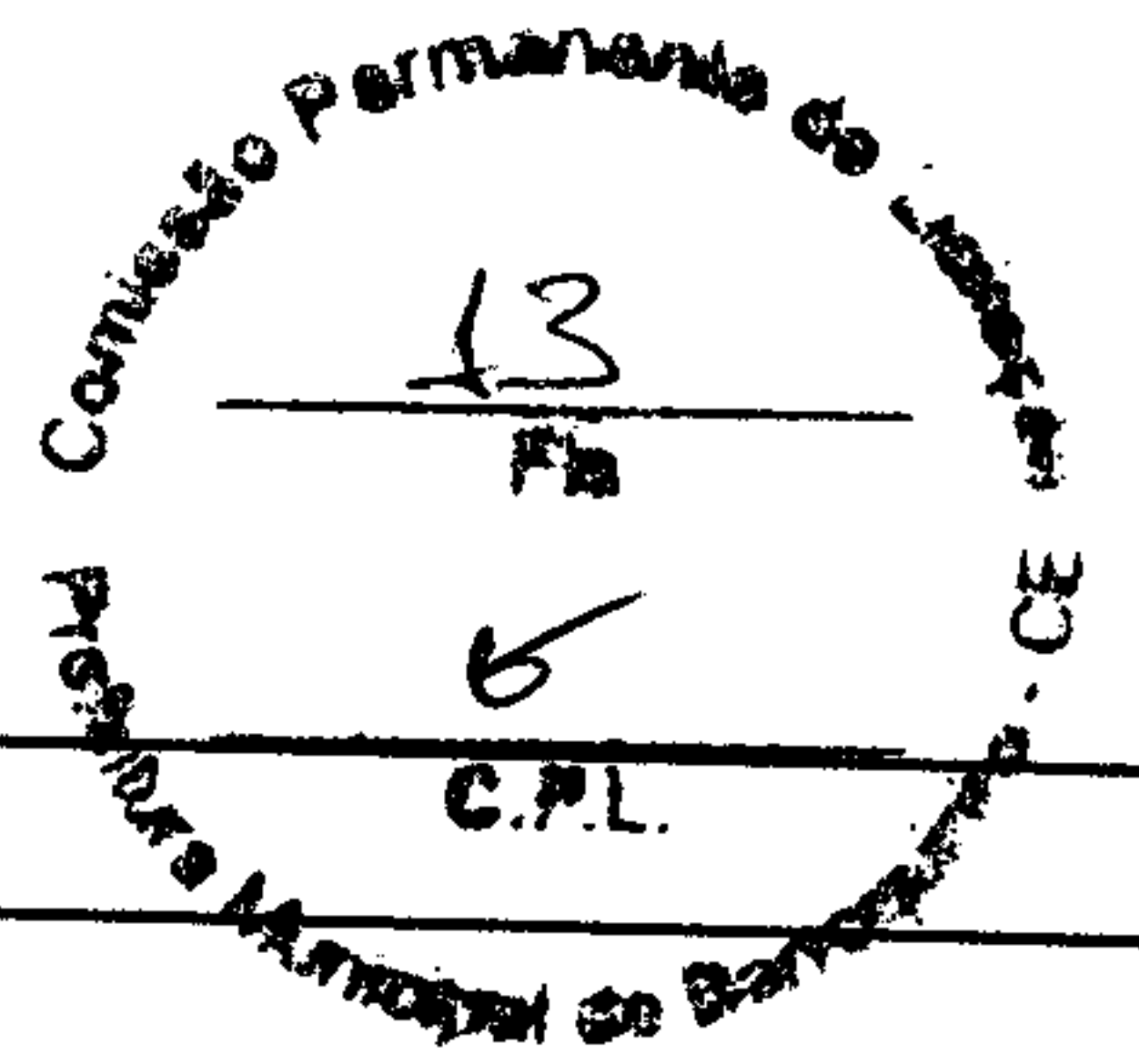
a)



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		
AT	ÁREA DO TERRENO	QUANT.
VM ² T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	178,05
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	R\$54,39
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	1,25
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17,5
		14

LEGENDA 2		
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	QUANT.
VM ² E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	94,92
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	R\$807,50
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	0,9970588235
QI	QUANTIDADE DE ITENS	16,95
		17

VALOR VENAL DO IMÓVEL		
VVI	R\$	88.528,82
VALOR VENAL DO TERRENO		
WVT	R\$	12.106,25
FCL		1,25
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		
VVE	R\$	76.422,57
FCE		0,9970588235

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

VALOR DO ALUGUEL (SUGERIDO)		
TAXA	VVI	COEF. DE DEP.
0,50%	R\$ 88.528,82	0,90
VVI DEPRECIADO		R\$ 79.288,30
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 400,00

