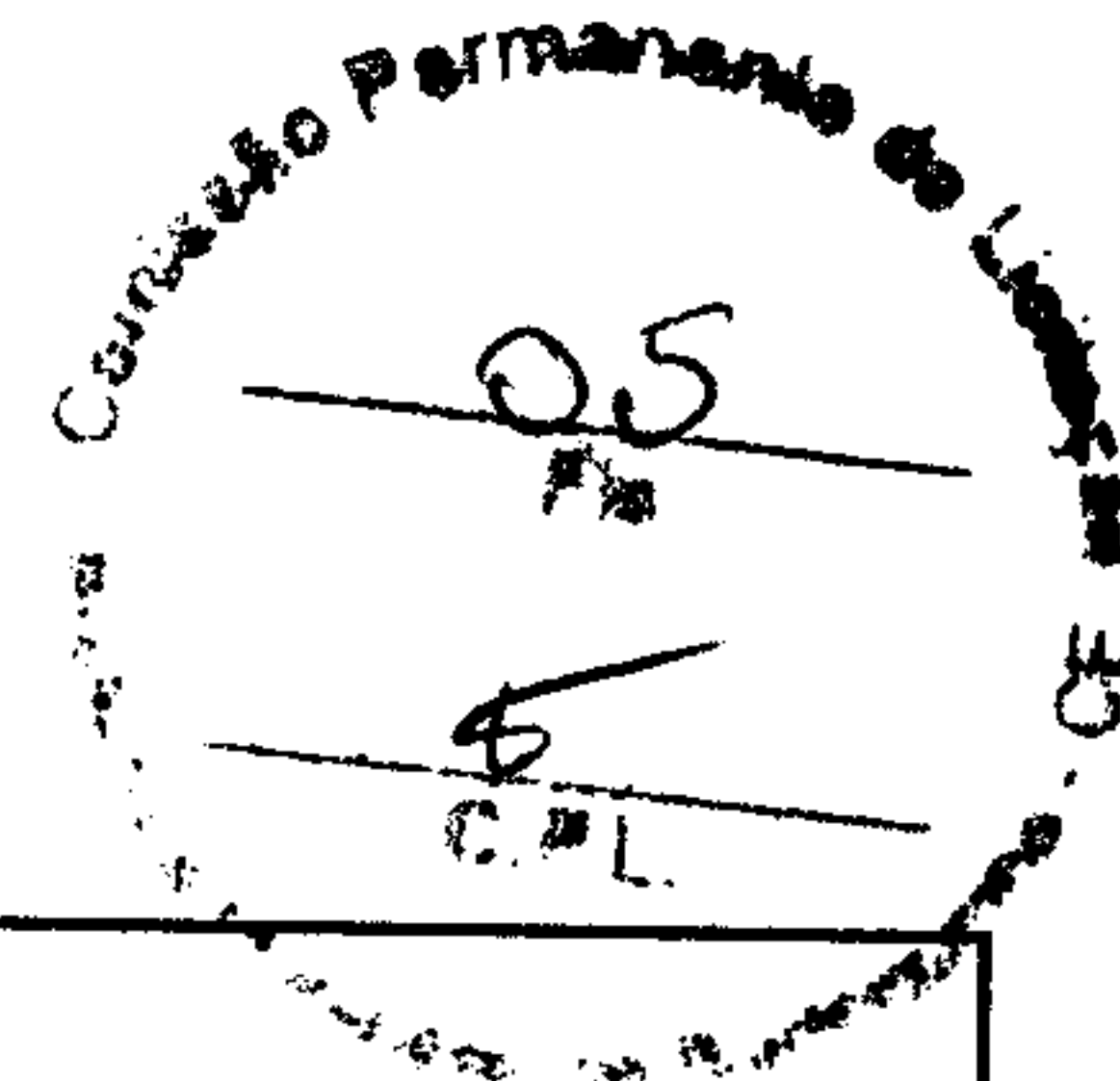




LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº. LAUDO : 01

Data do Laudo: 02/03/2026

01. PROPONENTE E CONSTRUTOR:

01.1 Proponente:

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

01.2 Aceitante:

Nome: CRISTIANA ROCHA FONTENELE
CPF: 067.252.043-50

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 SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS PÚBLICOS.

03. OBJETO DO TRABALHO:

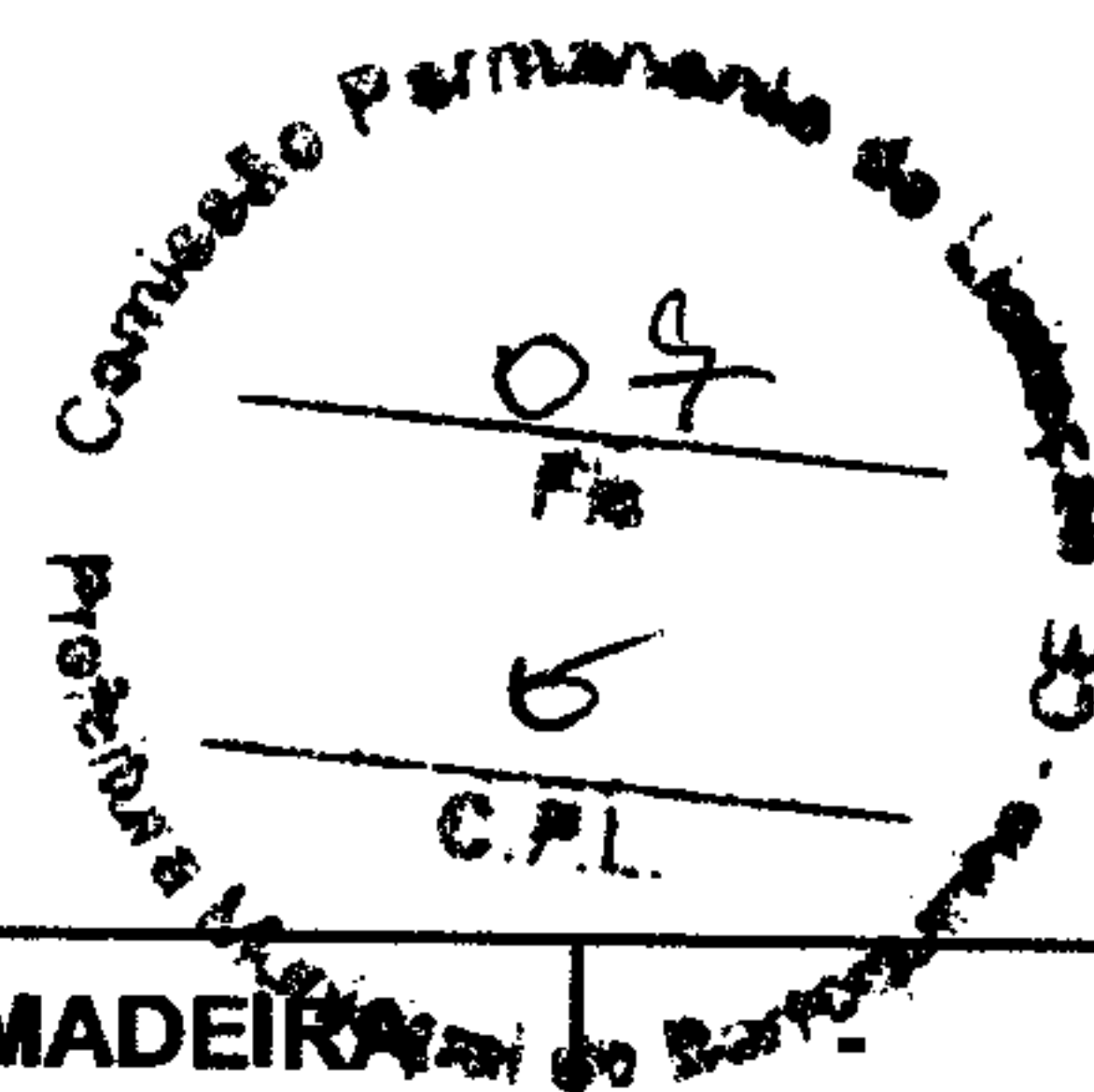
Avaliação do terreno
Avaliação do imóvel na condição da obra concluída
Avaliação do imóvel para conclusão de laudo avaliativo, com finalidade de locação junto à Prefeitura Municipal de Barroquinha - Ce

04. ENDEREÇO COMPLETO:

Endereço: RUA AUGUSTA VERAS, 120
Bairro: CENTRO
Cidade: BARROQUINHA UF: CE CEP: 62.410-000
Coordenadas: Latitude -3.012860(S) Longitude -41.075429 (W)

05. OBJETIVO DO TRABALHO:

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

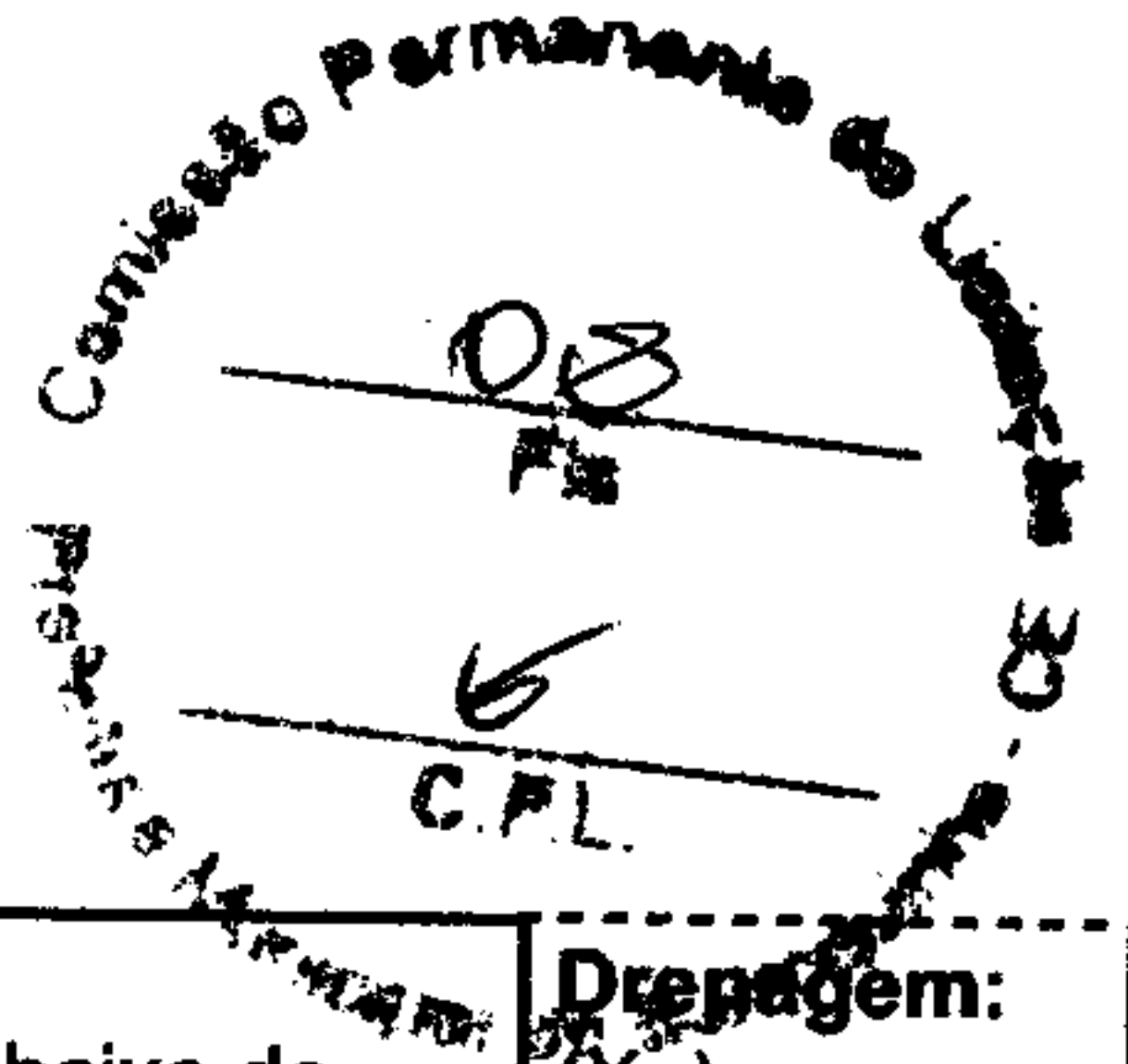


DESPENSA	CIMENTADO	LÁTEX	TELHADO CERÂMICO	MADEIRA	
ALPENDRE	CIMENTADO	LÁTEX	TELHADO CERÂMICO	-	-
CORREDOR	CIMENTADO	LÁTEX	TELHADO CERÂMICO	-	-
Instalações e Serviços	☐ portão eletrônico ☐ porteiro eletrônico ☐ CFTV ☐ controle aut. de iluminação ☐ sistema de alarme ☐ cerca elétrica ☐ gerador ☐ estrutura 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:

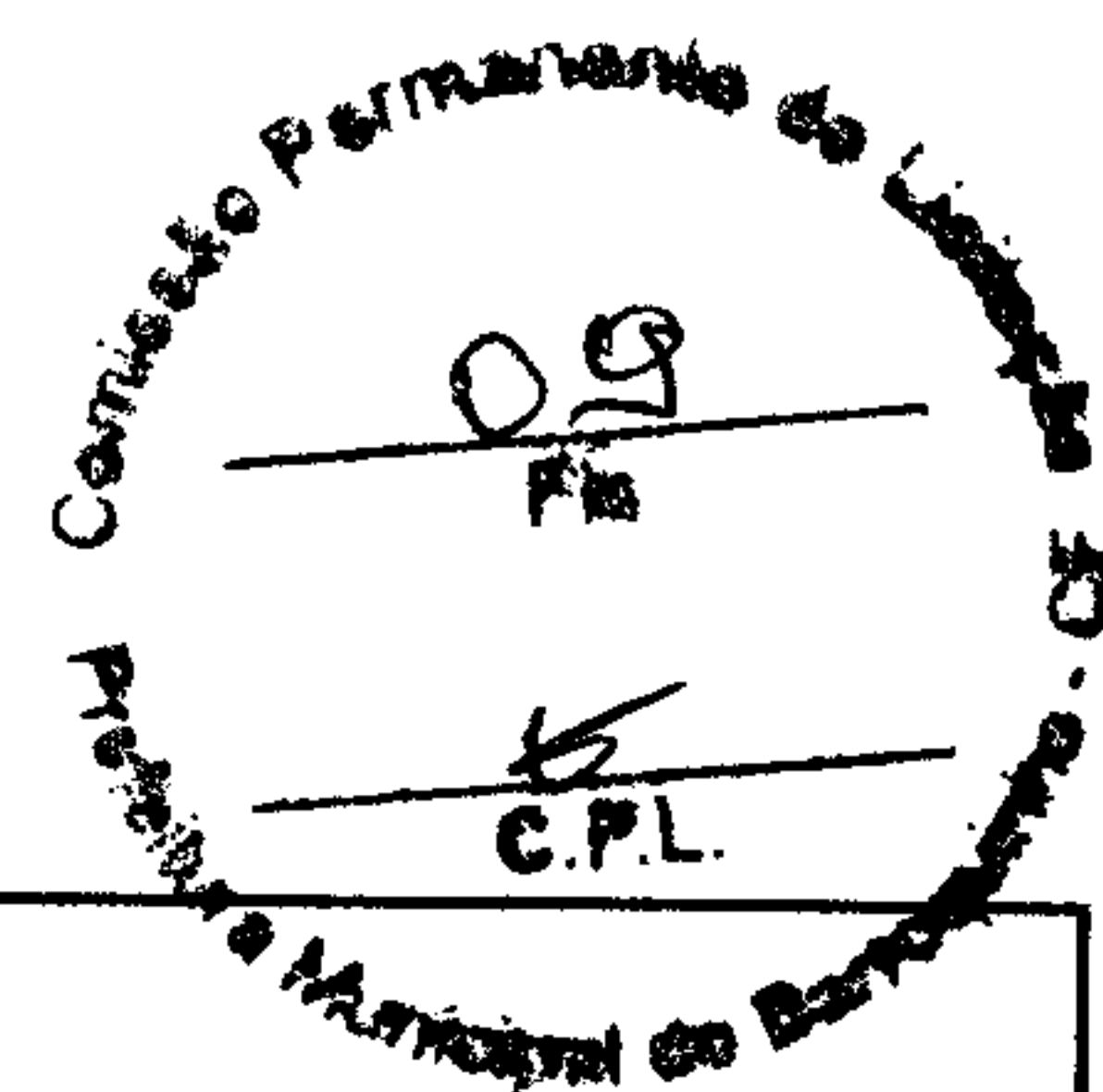
07.1	Data da vistoria: 02/03/2026
------	------------------------------

07.2 – Dados do terreno:



Situação: ☒ esquina ☐ meio de quadra ☐ encravado - nº de frentes:	Formato: ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular	Dimensões (m): - frente (s): 14,40 - lateral direita: 25,87 - lateral esquerda: 25,87 - fundos: 14,40	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: 10.440,80m² área não edificada: 10.068,27m²					
Zoneamento:					
Fechamento do terreno: ☐ sem fechamento ☐ alvenaria ☒ cerca de arame ☐ cerca viva ☐ chapas ☐ alambrado ☐ grades ☐ outro – especificar:					
Estado: ☒ limpo ☐ matagal e/ou lixo					
Existência de árvores que podem restringir obras/edificações: ☐ sim ☒ não					
Ocupação: ☒ 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 ☒ 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 ☐ rede de esgoto ☐ rede de água pluvial	☒ pavimentação ☐ terra batida ☒ guias	☒ rede elétrica ☒ iluminação pública ☒ telefonia	☐ rede de gás ☒ coleta de lixo ☒ segurança pública
Infraestrutura urbana, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:			
☐ ônibus ☐ trem ☐ metrô ☐ praias	☒ comércio ☒ bancos ☐ supermercados ☐ shopping	☒ ensino fundamental ☐ ensino superior ☒ correios ☒ hospital	☒ igrejas ☐ parques ☒ arborização ☒ lazer e recreação



Informações complementares:

08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO IMÓVEL COM A OBRA CONCLUÍDA:

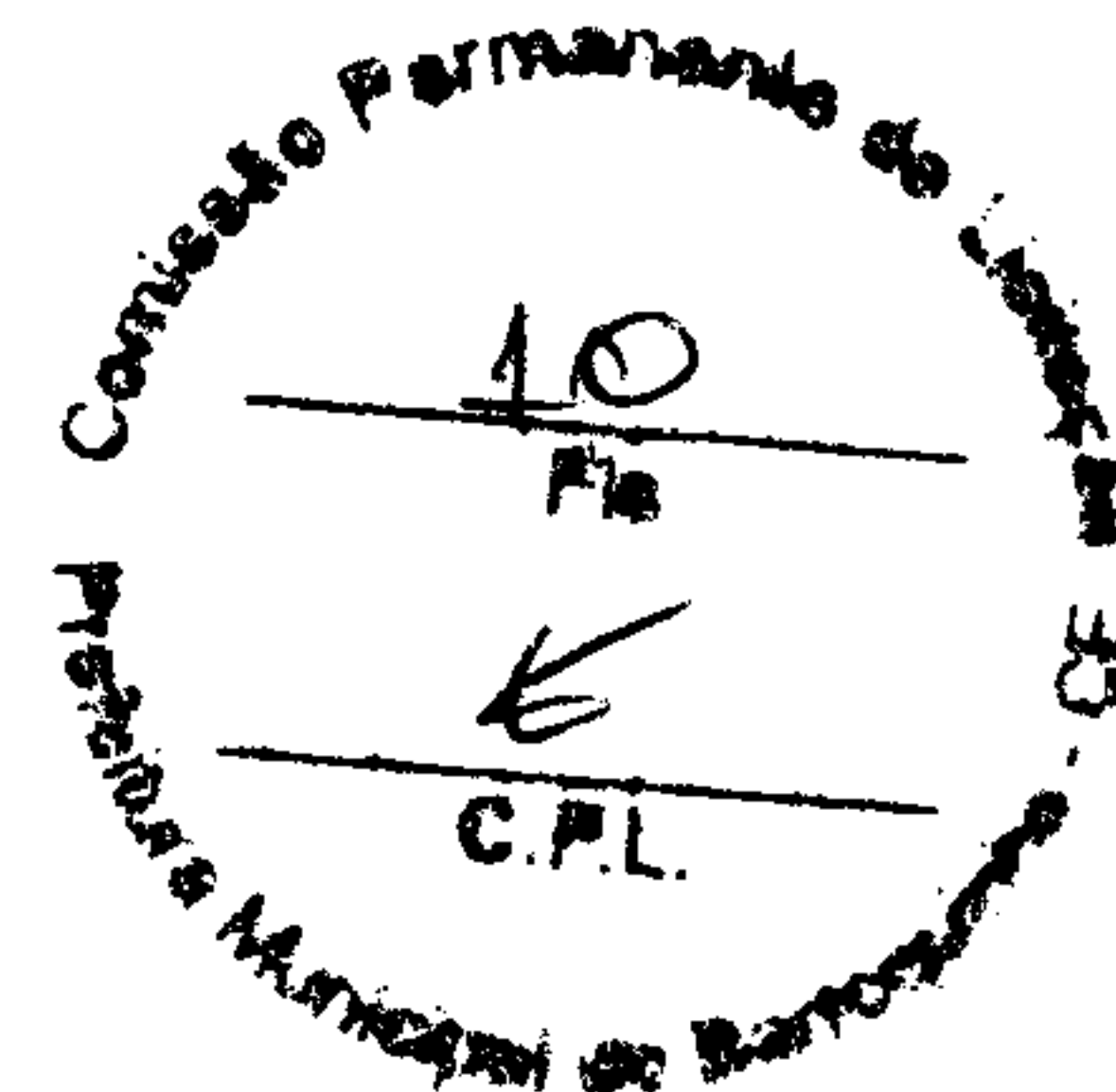
Desempenho do mercado:	☐ recessivo	☒ normal	☐ aquecido
Número de ofertas:	☒ baixo	☐ médio	☐ alto
Liquidez - prazo provável de venda:	☒ baixa, superior a 6 meses	☐ média, entre 3 e 6 meses	☐ alta, inferior a 3 meses
Informações complementares: (Informações relevantes sobre o mercado local que impactam 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 ☒ – 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\$): 406.363,98				
Valor de Locação Mensal, estimado (R\$): 1.800,00				
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? ☒ não ☐ sim (justifique)
As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? ☒ sim ☐ não (cite e justifique)



18. PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS:

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

Assinaturas:

PATRICK MELO
CAVALCANTE:00998908363
908363

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

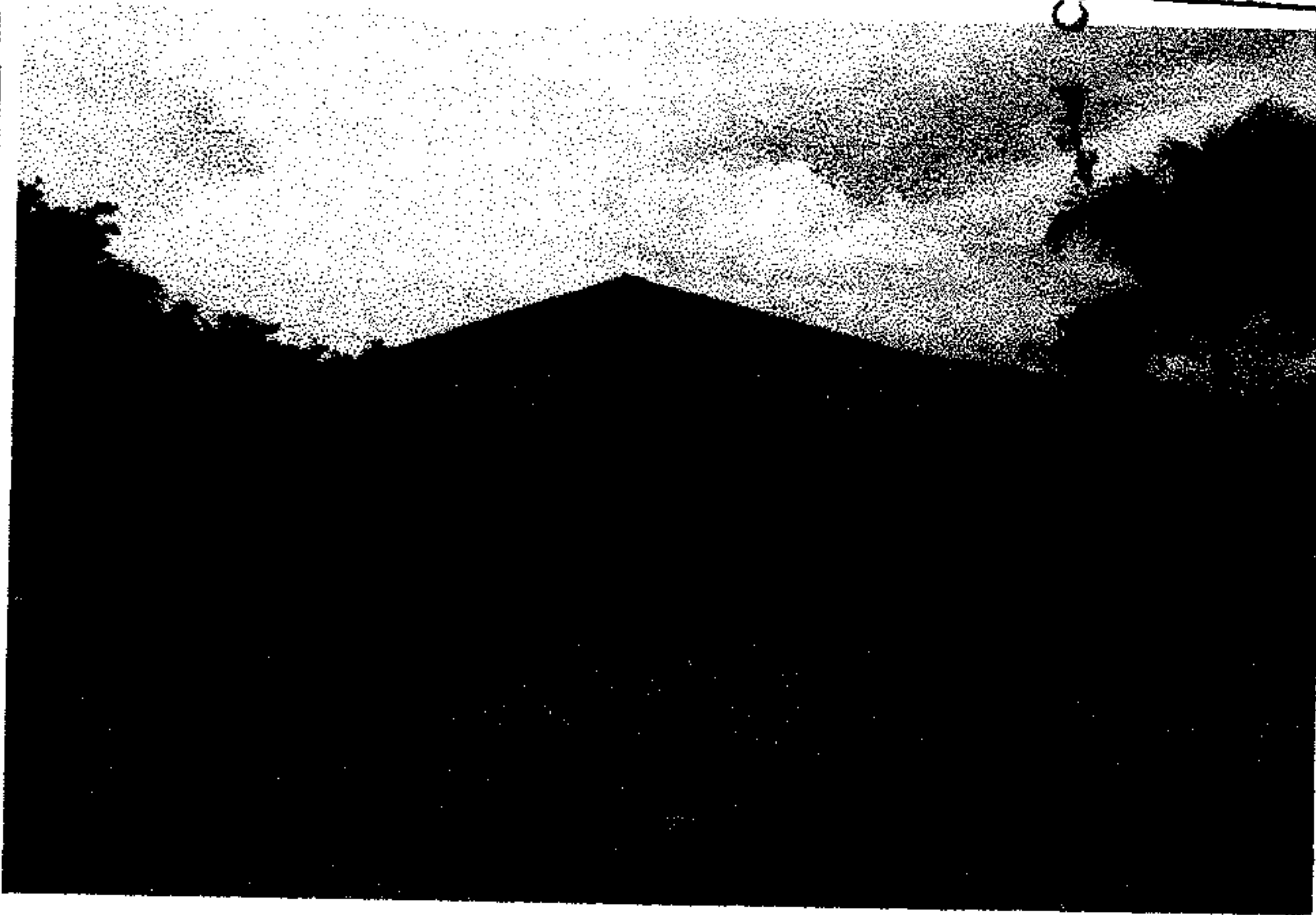
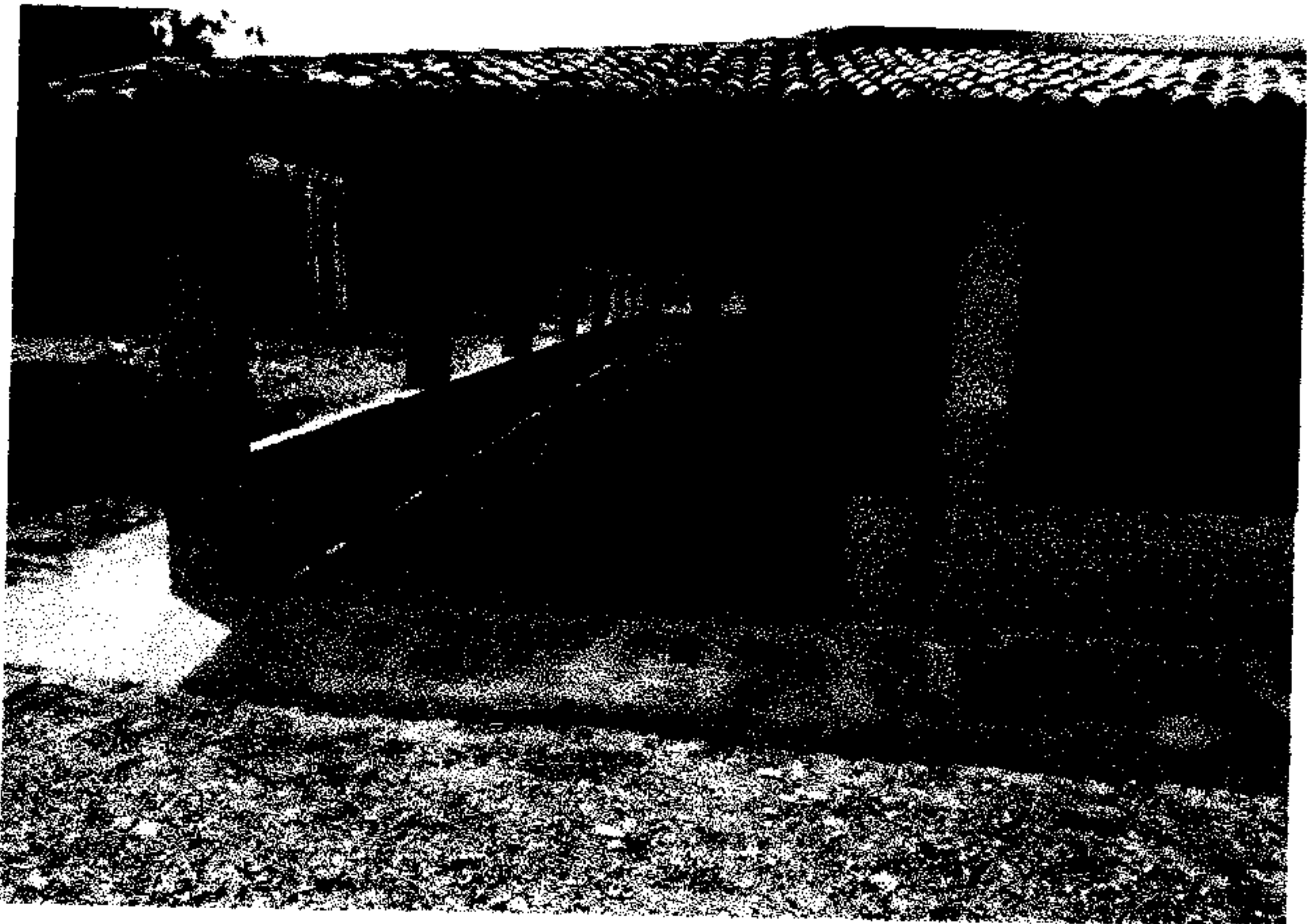
PATRICK MELO CAVALCANTE
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 061225735-5

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

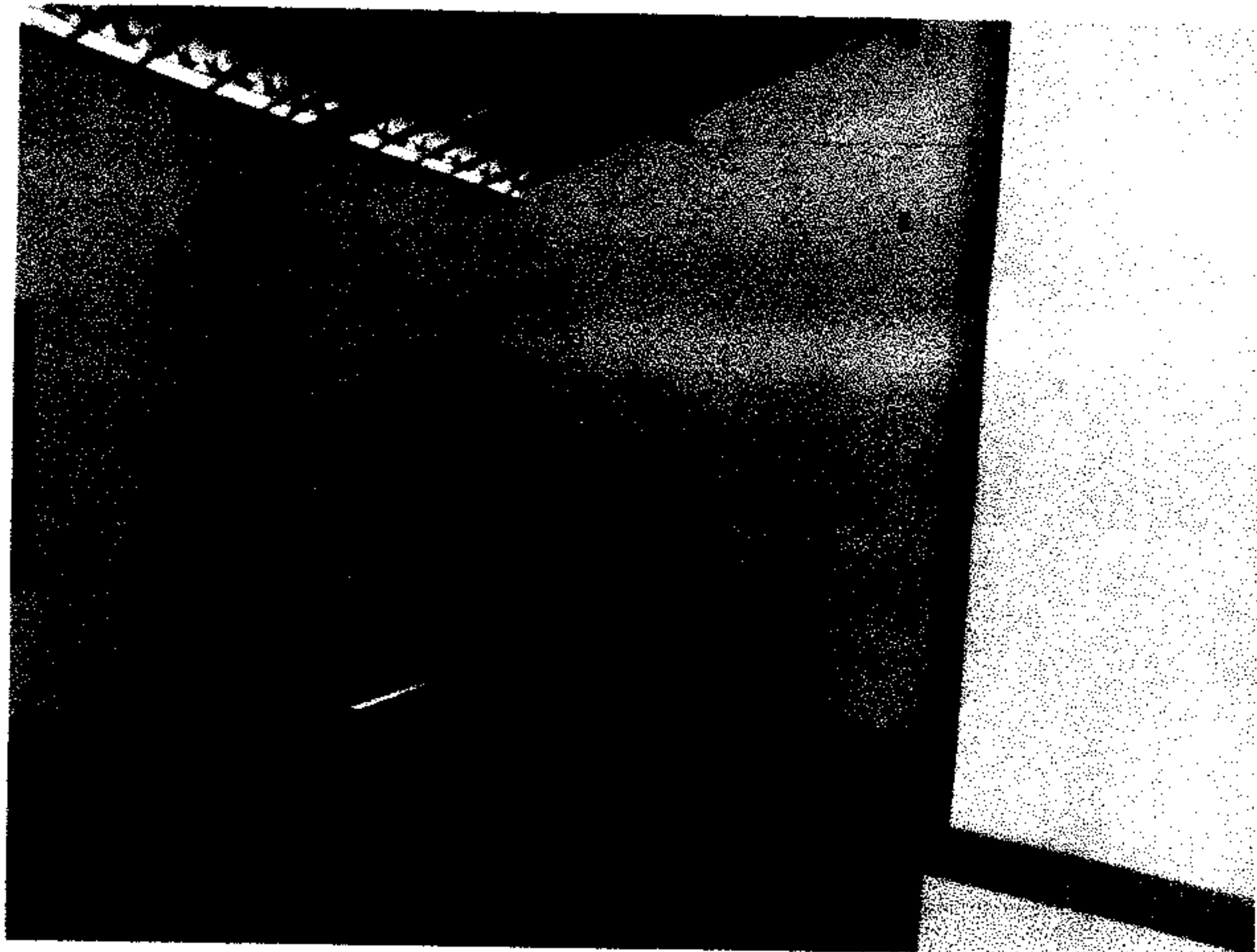
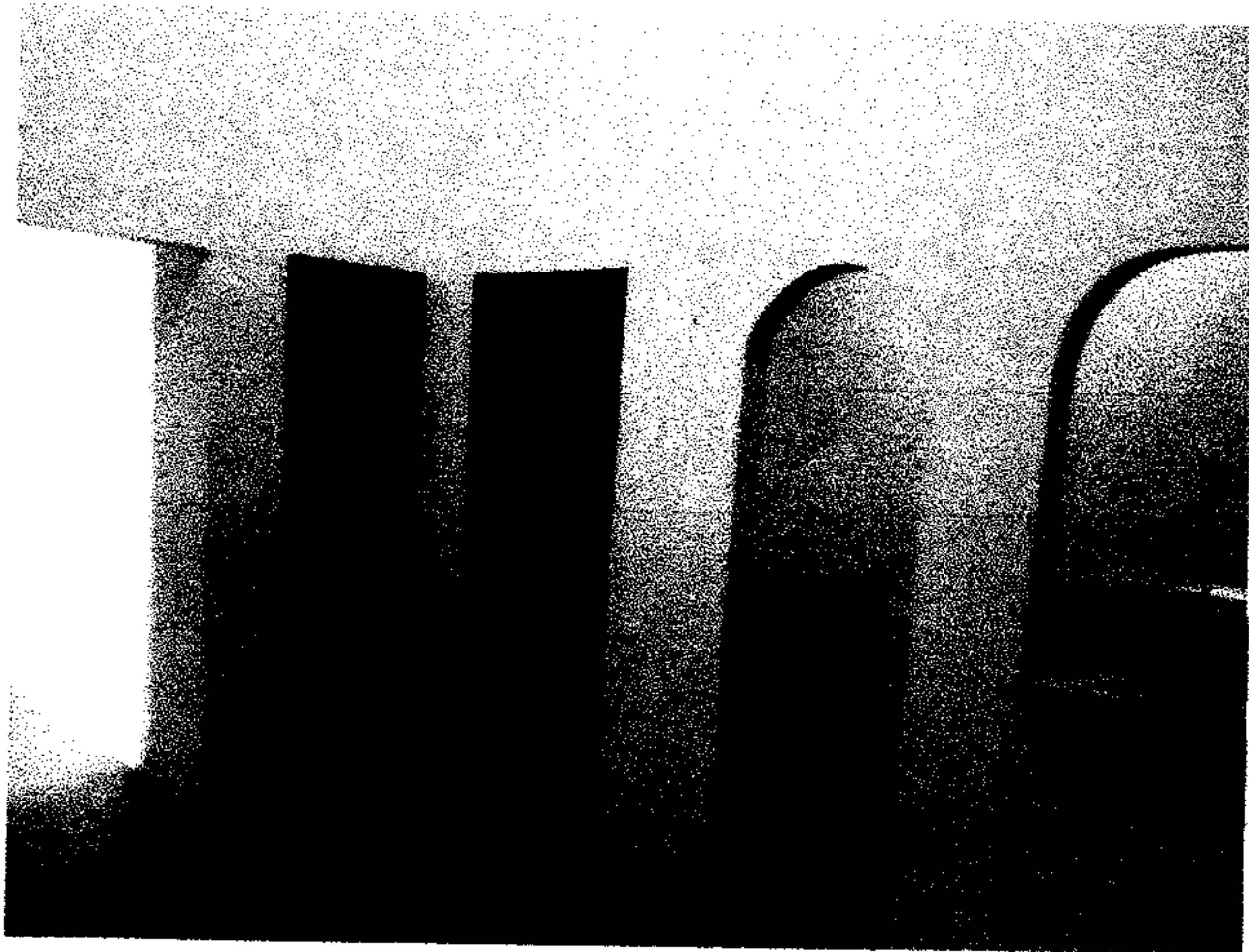
CRISTIANA ROCHA FONTENELE
CRISTIANA ROCHA FONTENELE
LOCADOR
CPF:067.252.043-50

18. ANEXOS:

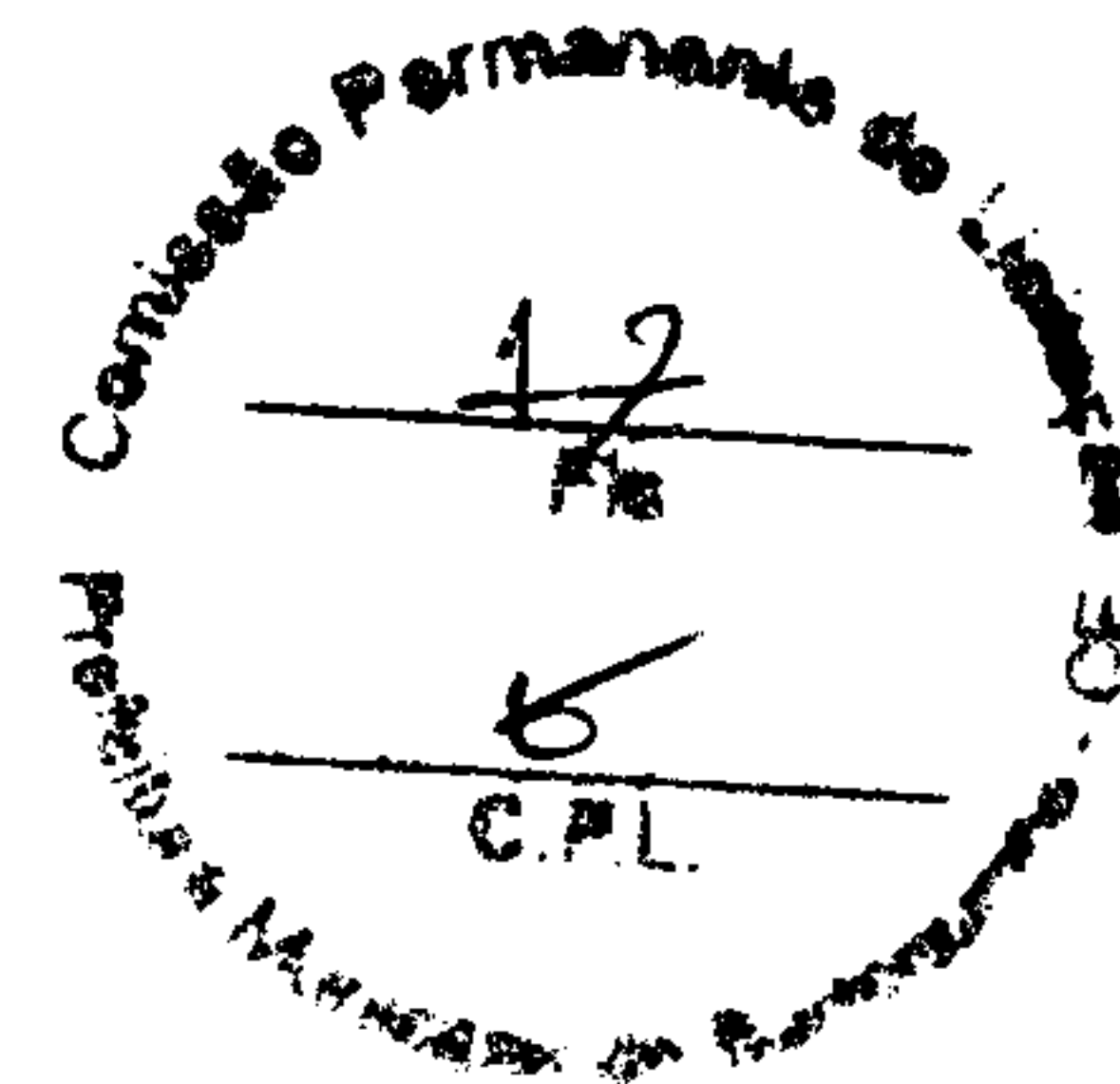
- a) Fotografias coloridas do terreno que permitam pronta identificação do terreno;
- b) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) do trabalho junto ao CREA;
- c) Arquivos da avaliação;



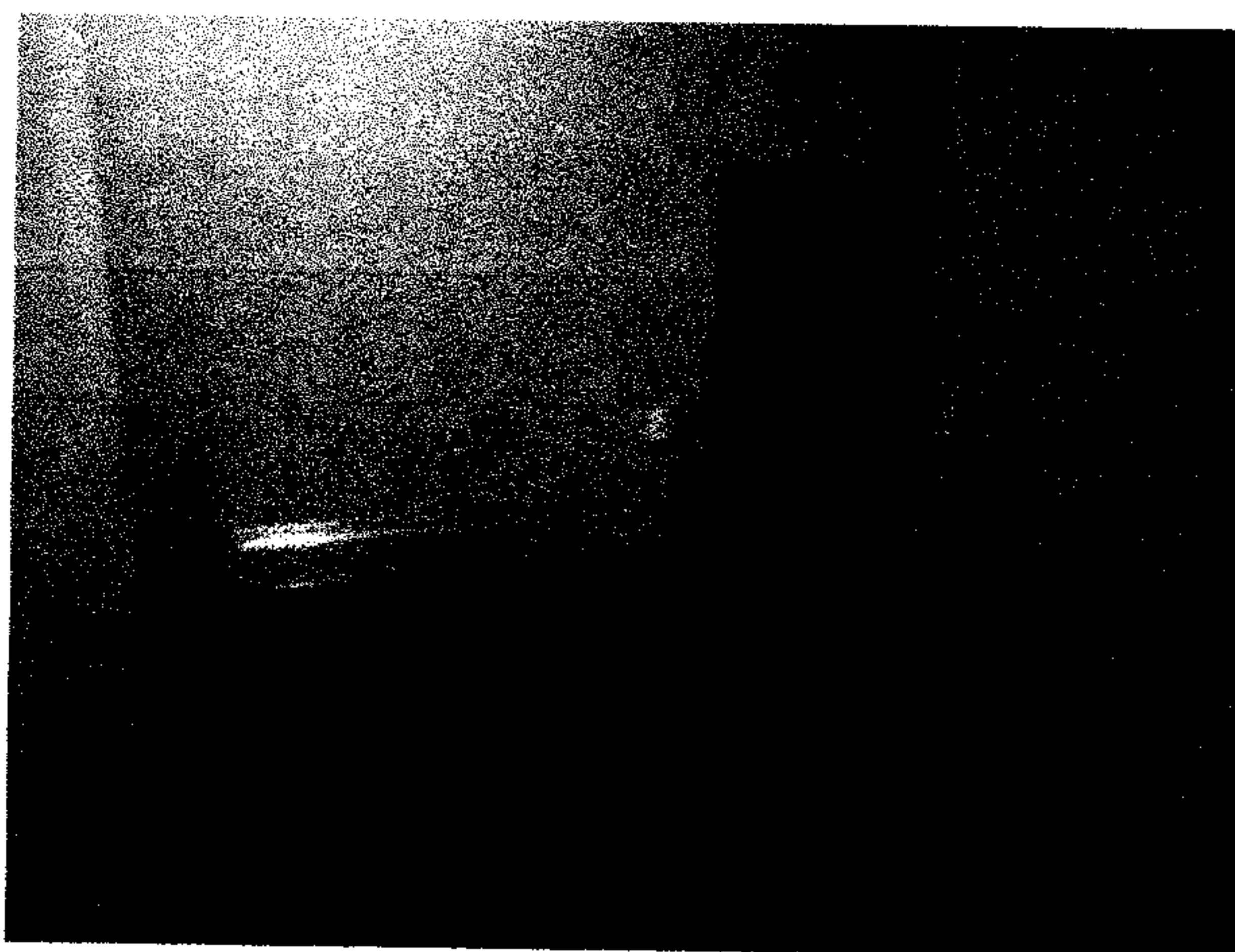
Comissão Permanente de Inquérito
44
L



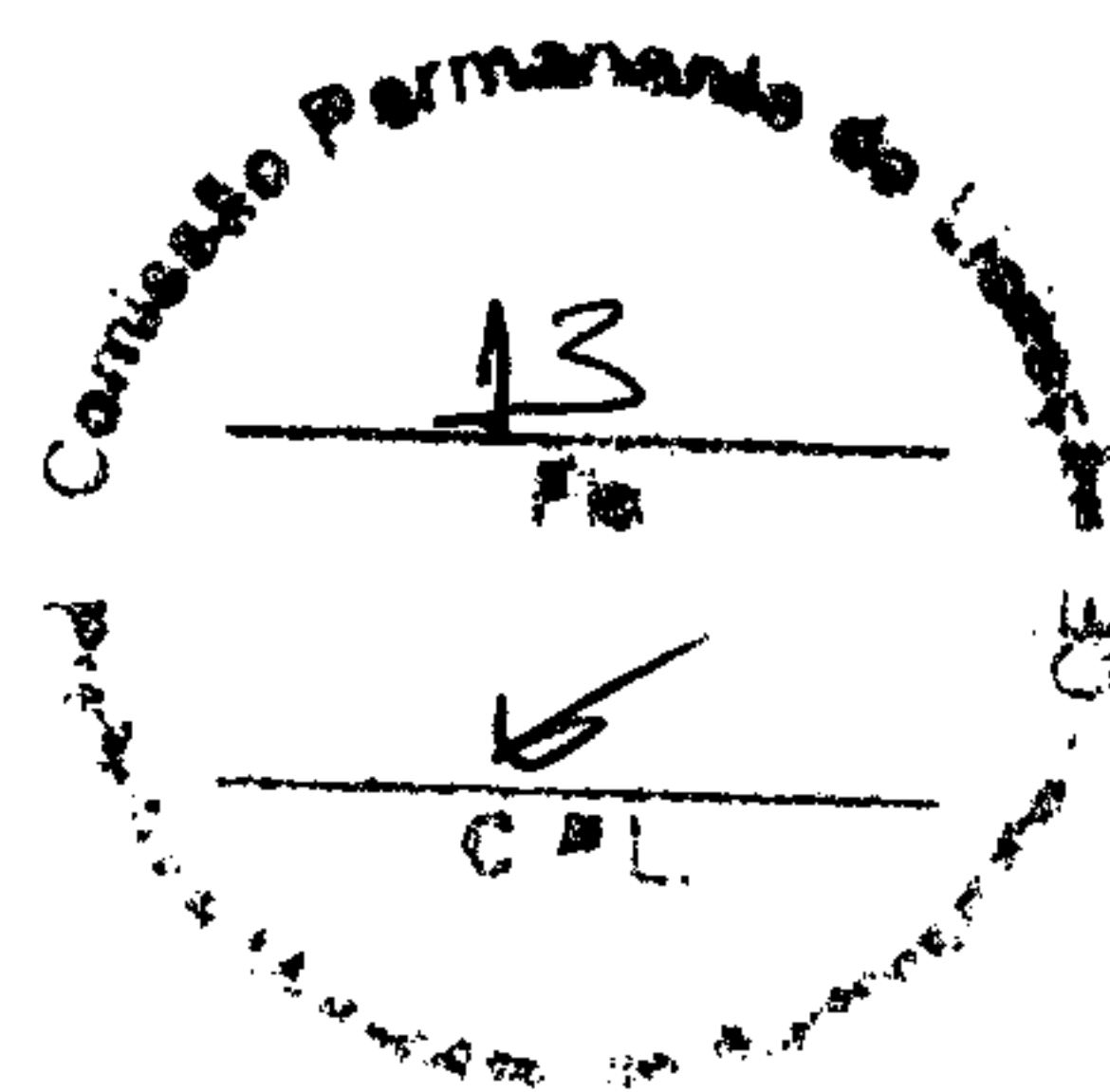
a)

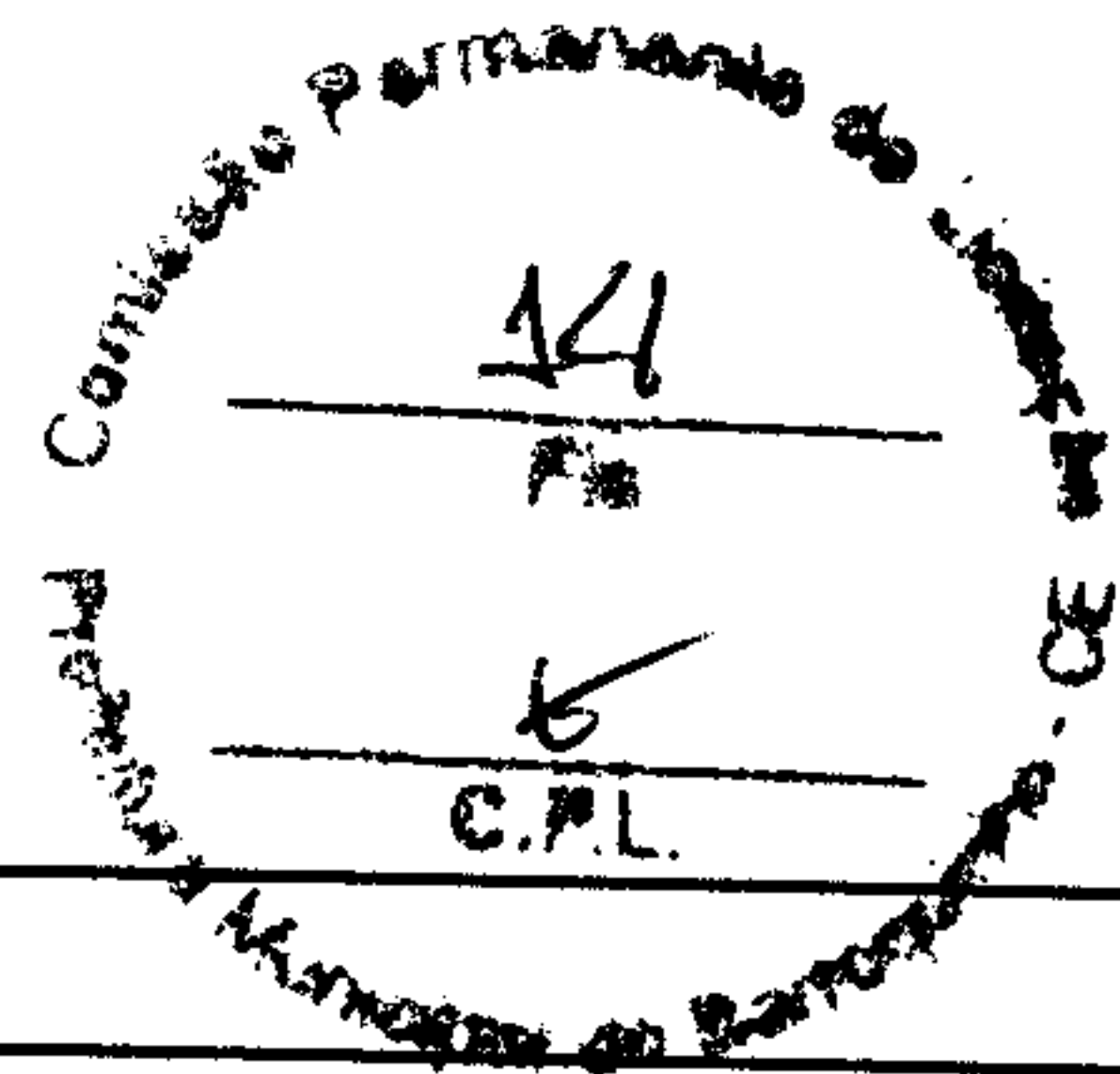


c) SEGUE EM ANEXO



b) SEGUE EM ANEXO





TERRENO/CASA

01. ELEMENTO:

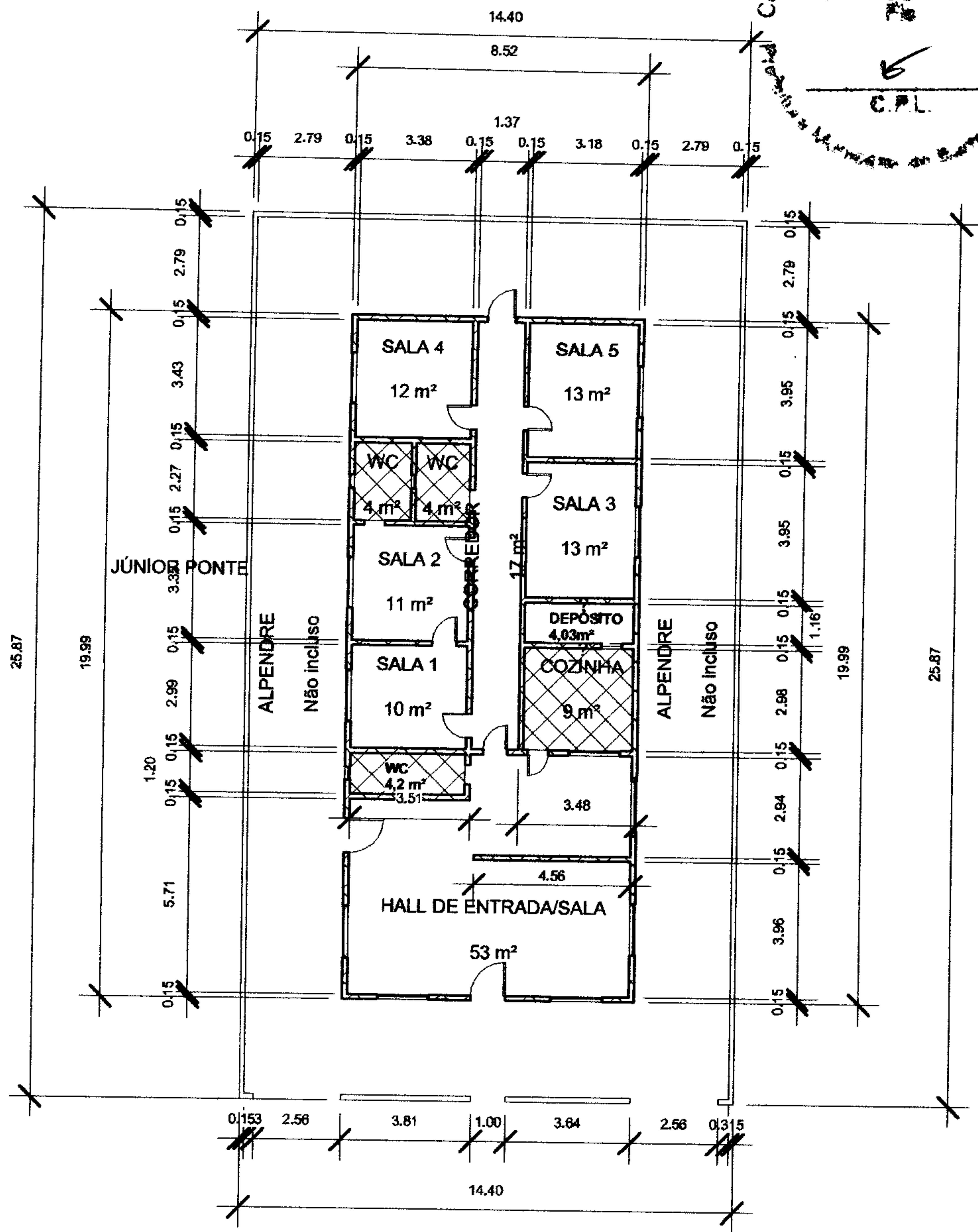
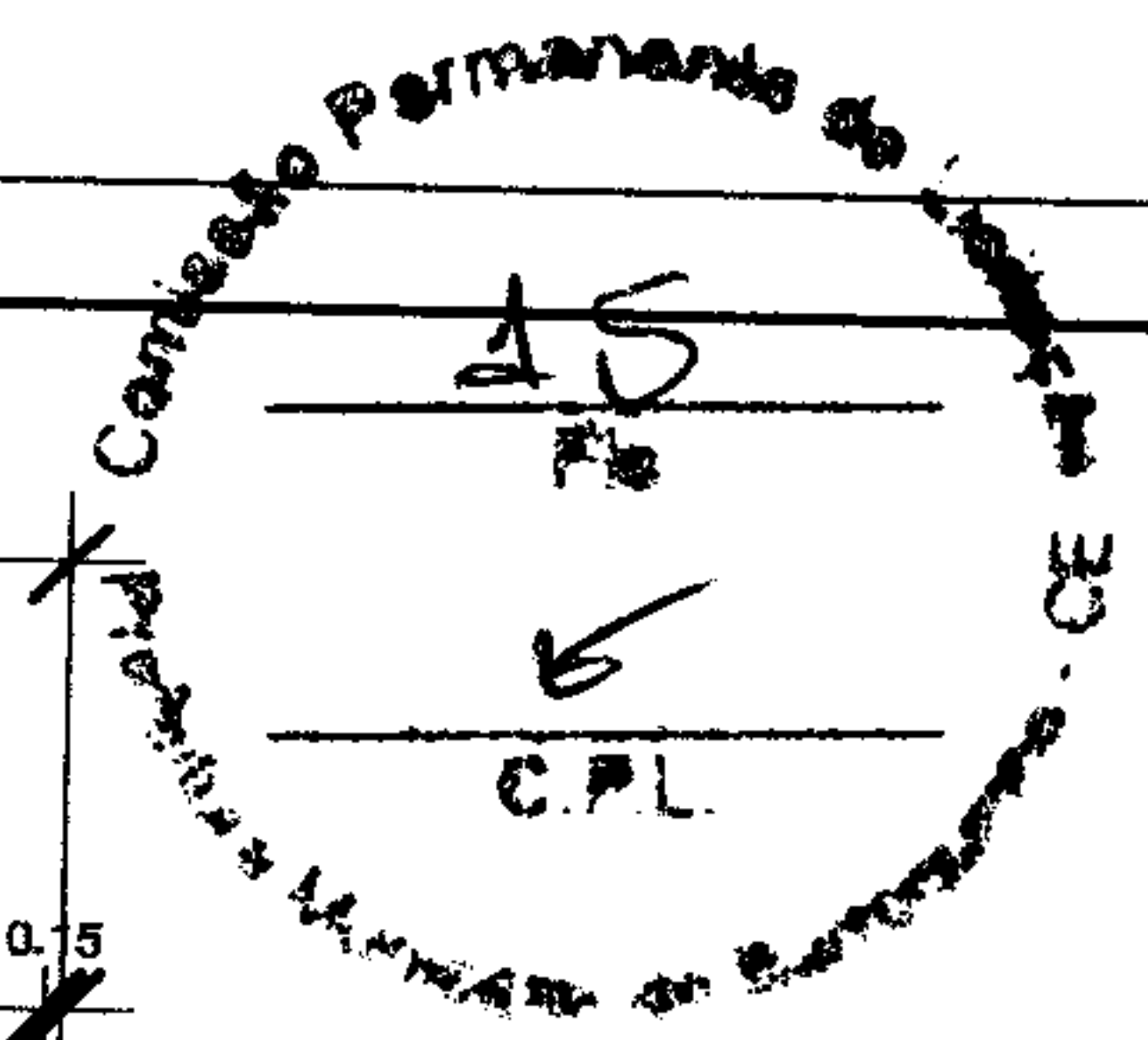
nº. : 001	Data da pesquisa: 02/03/2026
Fotos:	
Em anexo	

02. TIPO DE TERRENO:

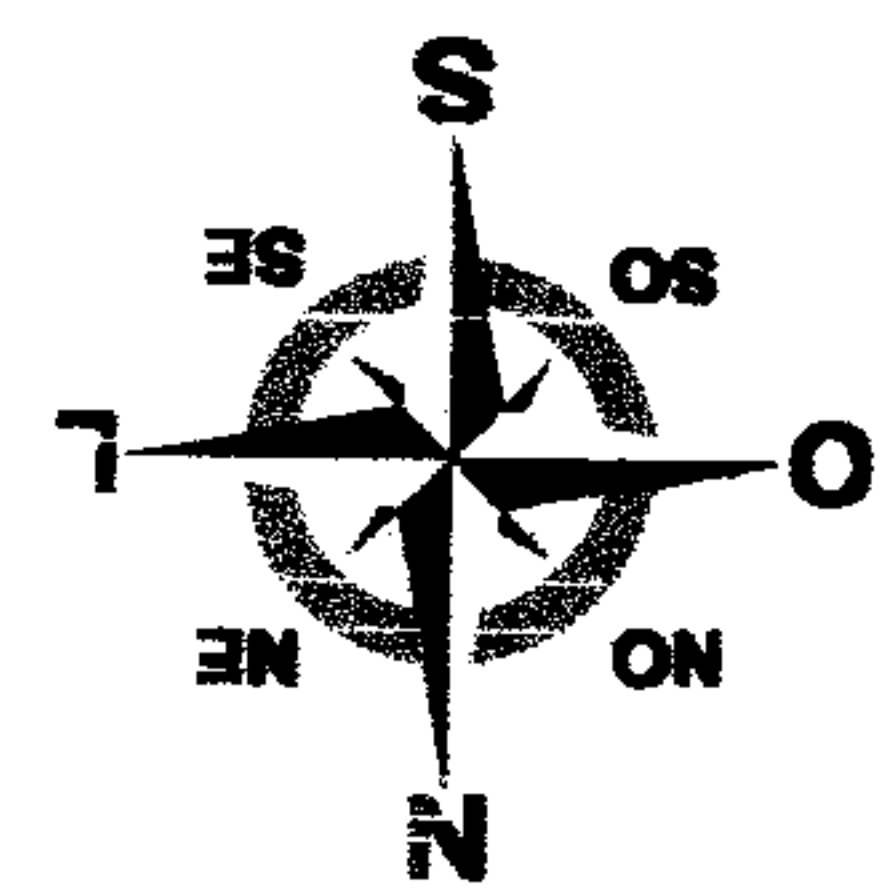
Tipo: () isolado () em condomínio fechado (X) gleba urbanizável

02. TIPO DE CASA:

Tipo: (X) isolada () geminada



1 PLANTA BAIXA
1 : 200



 PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA Uma cidade de todos!	PREFEITURA MUNICIPAL DE BARROQUINHA		PRANCHA 01/01	
	PLANTA BAIXA SEC. DE INFRAESTRUTURA		Número do projeto	0001
			Data	02/03/2026
			Engenheiro PATRICK MELO CAVALCANTE	Escala 1 : 200

LEGENDA 1		QUANT.
AT	ÁREA DO TERRENO	10440,00
VM²T	VALOR DO METRO QUADRADO DO TERRENO POR FACE QUADRADA	R\$23,75
FCL	FATOR CORRETIVO DO LOTE	1,164285714
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DO LOTE (ESPECÍFICO)	16,3
QI	QUANTIDADE DE ITENS	14

LEGENDA 2		QUANT.
AE	ÁREA DA EDIFICAÇÃO	372,50
VM²E	VALOR DO METRO QUADRADO DA EDIFICAÇÃO	R\$639,61
FCE	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO	0,9470588235
FCE ESP.	FATOR CORRETIVO DA EDIFICAÇÃO (ESPECÍFICO)	16,1
QI	QUANTIDADE DE ITENS	17

VALOR VENAL DO IMÓVEL	
VVI	R\$ 514.384,79
VALOR VENAL DO TERRENO	
WVT	R\$ 288.742,86
FCL	1,164285714
VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	
VVE	R\$225.641,93
FCE	0,9470588235

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.
0,44%	R\$ 514.384,79	0,79
VVI DEPRECIADO		R\$ 406.363,98
VALOR DE LOCAÇÃO		R\$ 1.800,00

